



**ETATS FINANCIERS COMBINÉS  
AUX 31 DECEMBRE 2022, 2021, 2020**

# SOMMAIRE

<b>1. ÉTATS FINANCIERS COMBINÉS .....</b>	<b>3</b>
Compte de résultat combiné .....	3
État du résultat global combiné .....	3
État de la situation financière combinée .....	4
Tableau des flux de trésorerie combinés .....	5
Tableau de variation des capitaux propres combinés .....	6
<b>2. NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS COMBINÉS .....</b>	<b>7</b>

# 1. États financiers combinés

Les états financiers combinés sont présentés, sauf mention contraire, en millions d'euros, avec arrondi à la centaine de milliers d'euros. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître dans les états financiers.

## Compte de résultat combiné

(en millions d'euros)	Notes	2022	2021(a)	2020(a)
<b>Chiffre d'affaires</b>		<b>360,7</b>	<b>324,3</b>	<b>301,4</b>
Autres produits liés à l'activité		32,2	28,7	25,5
<b>Produits des activités opérationnelles</b>	8.1.	<b>392,9</b>	<b>353,0</b>	<b>326,9</b>
Services extérieurs		(60,9)	(57,4)	(48,8)
Impôts, taxes et versements assimilés		(1,3)	(0,7)	(0,7)
Charges de personnel, intéressement et participation		(7,7)	(1,6)	-
Autres charges liées à l'activité		(1,9)	0,2	0,1
<b>Charges des activités opérationnelles</b>		<b>(71,9)</b>	<b>(59,6)</b>	<b>(49,4)</b>
<b>EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL</b>		<b>321,1</b>	<b>293,4</b>	<b>277,3</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement	5.3.	120,1	278,7	44,3
Résultat sur acquisitions		(0,1)	(1,1)	(1,5)
Résultat sur cessions		6,0	(0,0)	0,2
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>447,2</b>	<b>571,0</b>	<b>320,3</b>
Coût de l'endettement brut		(30,6)	(28,3)	(23,9)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés		(8,7)	(7,7)	(11,2)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>(39,4)</b>	<b>(36,0)</b>	<b>(35,1)</b>
Autres produits et charges financiers		(4,7)	(4,1)	(26,4)
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	6.1.4.	<b>(44,1)</b>	<b>(40,2)</b>	<b>(61,5)</b>
Charge d'impôt	9.1.	(4,3)	(2,1)	(4,2)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>398,8</b>	<b>528,7</b>	<b>254,6</b>
- Dont résultat net, part du Groupe		<b>397,2</b>	<b>521,6</b>	<b>255,2</b>
- Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		<b>1,6</b>	<b>7,1</b>	<b>(0,6)</b>
<b>Résultat net, part du Groupe par action (en €)</b>	7.3.	<b>9,12</b>	<b>12,62</b>	<b>6,34</b>
<b>Résultat dilué par action (en €)</b>		<b>9,12</b>	<b>12,62</b>	<b>6,34</b>

(a) En application d'IFRS 15, les produits de refacturation de charges locatives ont été reclassés pour les périodes 2020 et 2021 de la ligne "Services extérieurs" vers la ligne "Autres produits liés à l'activité" (Cf 8.1).

## État du résultat global combiné

(en millions d'euros)	2022	2021	2020
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>398,8</b>	<b>528,7</b>	<b>254,6</b>
<b>Autres éléments du résultat global :</b>			
- Recyclables en compte de résultat - Couverture de flux de trésorerie :			
- Variations de juste valeur	81,1	19,3	(9,5)
- Recyclage par résultat	81,5	18,7	(8,9)
- Non recyclables en compte de résultat	(0,4)	0,5	(0,7)
- Ecart actuariel et ajustements de plafonnement des actifs	0,1	0,1	-
<b>Total autres éléments du résultat global</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>
Dont transféré dans le résultat net	0,1	0,1	-
<b>RESULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE</b>	<b>480,0</b>	<b>548,0</b>	<b>245,1</b>
- Dont résultat global, part du Groupe	<b>478,5</b>	<b>541,0</b>	<b>245,7</b>
- Dont résultat global, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	<b>1,6</b>	<b>7,1</b>	<b>(0,6)</b>

## État de la situation financière combinée

### ACTIF

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Immobilisations incorporelles nettes		0,1	-	-
Immeubles de placement	5.1.	6 932,4	6 656,6	5 657,3
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	0,1	0,1	0,1
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5.	64,5	58,7	30,9
Dérivés actifs	6.1.3.	65,6	0,3	-
Actifs d'impôts différés		0,1	0,0	-
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>7 062,9</b>	<b>6 715,7</b>	<b>5 688,2</b>
Créances clients	8.2.1.	8,5	7,8	11,1
Créances d'impôts		7,1	6,7	4,0
Créances diverses	8.2.2.	12,5	8,8	15,0
Dérivés actifs	6.1.3.	0,1	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6.	416,8	171,9	501,7
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>444,9</b>	<b>195,2</b>	<b>531,8</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>7 507,8</b>	<b>6 910,9</b>	<b>6 220,1</b>

### PASSIF

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Capital	7.	607,6	601,1	577,4
Primes liées au capital		780,8	865,1	898,7
Réserves de réévaluation	6.1.3.	65,9	(15,2)	(34,5)
Autres réserves		2 710,3	2 113,7	1 882,0
Résultat net - part du Groupe		397,2	521,6	255,2
<b>Capitaux propres - part du Groupe</b>		<b>4 561,8</b>	<b>4 086,3</b>	<b>3 578,8</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	7.4	41,4	38,0	20,6
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>4 603,2</b>	<b>4 124,3</b>	<b>3 599,3</b>
Provisions	10.1.	0,9	0,9	0,1
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	2 106,5	2 042,2	2 167,2
Dettes de location	8.3	3,3	3,4	3,3
Dettes d'impôts		7,8	8,5	10,5
Passifs d'impôts différés	9.3	3,6	3,1	-
Autres passifs financiers		18,6	14,8	14,1
Dérivés passifs	6.1.3.	0,8	15,3	35,7
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>2 141,5</b>	<b>2 088,0</b>	<b>2 230,8</b>
Provisions	10.1.	-	0,0	-
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	685,1	451,3	311,1
Dettes de location	8.3	0,1	0,1	0,1
Dettes d'impôts		7,4	13,6	13,3
Dettes fournisseurs		11,5	16,3	15,0
Dettes diverses	8.2.2.	58,8	215,9	49,7
Dérivés passifs	6.1.3.	0,1	1,3	0,7
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>763,0</b>	<b>698,5</b>	<b>389,9</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>7 507,8</b>	<b>6 910,9</b>	<b>6 220,1</b>

## Tableau des flux de trésorerie combinés

(en millions d'euros)	Notes	2022	2021	2020
<b>I) OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Résultat net		398,8	528,7	254,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions		1,1	0,3	0,2
Variation de juste valeur des immeubles de placement		(120,2)	(278,7)	(44,3)
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		0,6	0,3	(0,8)
Autres produits et charges calculés		(0,0)	(0,4)	1,3
Plus ou moins-values de cession d'actifs		(7,0)	(0,0)	(0,2)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés		-	(0,1)	-
<b>Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts</b>		<b>273,2</b>	<b>250,0</b>	<b>210,7</b>
Coût de la dette financière nette		37,1	36,1	32,6
Charge d'impôt		4,3	2,1	4,2
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts</b>		<b>314,7</b>	<b>288,2</b>	<b>247,5</b>
Intérêts payés		(39,4)	(35,6)	(36,0)
Impôt payé (a)		(10,3)	(4,8)	(20,0)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle (b)		(166,1)	175,6	(9,0)
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>		<b>98,9</b>	<b>423,4</b>	<b>182,5</b>
<b>II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>				
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement				
- acquisitions		(245,5)	(502,0)	(225,5)
- cessions		95,2	3,8	0,2
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(1,9)	(27,3)	(23,3)
<b>Investissements opérationnels</b>		<b>(152,3)</b>	<b>(525,6)</b>	<b>(248,5)</b>
Titres consolidés par intégration globale				
- acquisitions		(1,4)	(228,4)	(27,3)
- cessions		-	12,6	-
- incidences des variations de périmètre		1,7	1,5	0,1
<b>Investissements financiers</b>		<b>0,3</b>	<b>(214,4)</b>	<b>(27,1)</b>
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(152,0)</b>	<b>(739,9)</b>	<b>(275,7)</b>
<b>III) OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>				
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital :				
- versées par les actionnaires d'Icade Santé		44,0	159,1	172,7
- versées par les actionnaires de l'OPPCI IHE (b)		176,0	-	-
Dividendes et acomptes versés aux actionnaires d'Icade Santé et de l'OPPCI IHE	7.2.	(219,2)	(193,1)	(172,9)
Dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées		(1,7)	(0,8)	-
Rachat de titres en autocontrôle		-	-	(79,7)
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations en capital</b>		<b>(0,9)</b>	<b>(34,7)</b>	<b>(79,8)</b>
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		418,0	51,0	645,1
Remboursements des dettes de location		(0,0)	(0,0)	(0,1)
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(48,9)	(136,4)	(53,6)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants		(71,2)	106,9	(360,0)
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations de financement</b>	6.1.1.	<b>297,8</b>	<b>21,5</b>	<b>231,5</b>
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>297,0</b>	<b>(13,2)</b>	<b>151,6</b>
<b>VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE (I) + (II) + (III)</b>		<b>243,9</b>	<b>(329,8)</b>	<b>58,5</b>
<b>TRÉSORERIE NETTE A L'OUVERTURE</b>		<b>171,8</b>	<b>501,6</b>	<b>443,1</b>
<b>TRÉSORERIE NETTE A LA CLOTURE</b>		<b>415,7</b>	<b>171,8</b>	<b>501,6</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)		415,7	171,9	501,7
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)		(0,0)	(0,1)	(0,1)
<b>TRÉSORERIE NETTE</b>		<b>415,7</b>	<b>171,8</b>	<b>501,6</b>

(a) L'impôt payé est principalement constitué de l'Exit Tax, la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) et de l'impôt courant.

(b) L'OPPCI IHE a constaté, en 2022, la réalisation d'une augmentation de capital de 176,0 millions d'euros dont les fonds ont été versés par les actionnaires en 2021.

## Tableau de variation des capitaux propres combinés

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves de réévaluation	Autres réserves et résultat net part du groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
<b>CAPITAUX PROPRES PUBLIES AU 31/12/2019</b>	<b>575,5</b>	<b>986,3</b>		<b>(24,9)</b>	<b>1 877,6</b>	<b>3 414,5</b>	<b>15,9</b>	<b>3 430,4</b>
<b>Résultat net</b>					<b>255,2</b>	<b>255,2</b>	<b>(0,6)</b>	<b>254,6</b>
<b>Autres éléments du Résultat global :</b>								
<b>Instruments de couverture de flux de trésorerie :</b>								
- Variations de valeur				(8,9)		(8,9)		(8,9)
- Recyclage par résultat				(0,7)		(0,7)		(0,7)
<b>Résultat global</b>				<b>(9,5)</b>	<b>255,2</b>	<b>245,7</b>	<b>(0,6)</b>	<b>245,1</b>
Dividendes versés		(96,1)			(76,8)	(172,9)		(172,9)
Augmentation de capital (a)	1,9	8,4	79,7		81,1	171,1	1,7	172,7
Réduction de capital par annulation d'actions propres (a)			(79,7)			(79,7)		(79,7)
Autres					-	-	3,6	3,6
<b>CAPITAUX PROPRES PUBLIES AU 31/12/2020</b>	<b>577,4</b>	<b>898,7</b>		<b>(34,5)</b>	<b>2 137,2</b>	<b>3 578,8</b>	<b>20,6</b>	<b>3 599,3</b>
<b>Résultat net</b>					<b>521,6</b>	<b>521,6</b>	<b>7,1</b>	<b>528,7</b>
<b>Autres éléments du Résultat global :</b>								
<b>Instruments de couverture de flux de trésorerie :</b>								
- Variations de valeur				18,7		18,7		18,7
- Recyclage par résultat				0,5		0,5		0,5
<b>Résultat global</b>				<b>19,3</b>	<b>521,6</b>	<b>540,9</b>	<b>7,1</b>	<b>548,0</b>
Dividendes versés		(148,2)			(44,9)	(193,1)	(0,8)	(193,8)
Augmentation de capital (b)	23,7	114,3			20,7	158,7	0,4	159,1
Autres		0,2			0,7	0,9	10,7	11,6
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2021</b>	<b>601,1</b>	<b>865,1</b>		<b>(15,2)</b>	<b>2 635,4</b>	<b>4 086,3</b>	<b>38,0</b>	<b>4 124,3</b>
<b>Résultat net</b>					<b>397,2</b>	<b>397,2</b>	<b>1,6</b>	<b>398,8</b>
<b>Autres éléments du Résultat global :</b>								
<b>Instruments de couverture de flux de trésorerie :</b>								
- Variations de valeur				81,5		81,5		81,5
- Recyclage par résultat				(0,4)		(0,4)		(0,4)
<b>Autres éléments non recyclables :</b>								
- Ecart actuariels					0,1	0,1		0,1
<b>Résultat global</b>				<b>81,1</b>	<b>397,4</b>	<b>478,5</b>	<b>1,6</b>	<b>480,0</b>
Dividendes versés (c)		(121,7)			(97,5)	(219,2)	(1,7)	(220,9)
Augmentation de capital (d)	6,6	37,4			172,5	216,5	3,5	220,0
Autres					(0,3)	(0,3)	-	(0,3)
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2022</b>	<b>607,6</b>	<b>780,8</b>		<b>65,9</b>	<b>3 107,5</b>	<b>4 561,8</b>	<b>41,4</b>	<b>4 603,2</b>

(a) L'augmentation de capital au second semestre 2020 a été réalisée par création de 1 069 069 actions puis, au second semestre 2020, Icade Santé a racheté à l'un de ses actionnaires 946 744 actions pour 79,7 millions d'euros et les a immédiatement annulées dans le cadre d'une réduction de capital (cf. note 7.3.).

(b) Icade Santé a procédé à une augmentation de capital en 2021 par création de 1552 828 actions (cf. note 7.3.).

(c) Icade Santé et l'OPPCI IHE ont respectivement distribué un dividende de 209,7 et 9,6 millions d'euros en 2022 (cf 2.7.).

(d) L'OPPCI IHE a constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 176,0 millions d'euros au premier semestre 2022 et Icade Santé a réalisé une augmentation de capital de 44,0 millions d'euros en décembre 2022 (Cf note 7.3).

## 2. Notes annexes aux états financiers combinés

<b>NOTE 1 . PRINCIPES GÉNÉRAUX .....</b>	<b>8</b>
1.1. Présentation de l'activité et contexte de préparation des états financiers combinés .....	8
1.2. Référentiel comptable .....	9
1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers combinés .....	10
<b>NOTE 2 . FAITS MARQUANTS .....</b>	<b>12</b>
2.1. Contexte économique .....	12
2.2. Investissements et cessions réalisés .....	12
2.3. Opérations de financement .....	13
2.4. Transformation de la société Icade Santé et modification des statuts .....	13
2.5. Organisation de la société Icade Santé .....	13
2.6. Evolution du capital social .....	14
2.7. Distribution de dividendes .....	14
<b>NOTE 3 . PRINCIPES DE CONSOLIDATION ET PÉRIMÈTRE DE COMBINAISON.....</b>	<b>15</b>
<b>NOTE 4 . INFORMATION SECTORIELLE .....</b>	<b>16</b>
4.1. Résultats sectoriels .....	16
4.2. État de la situation financière sectorielle .....	16
4.3. Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement .....	16
<b>NOTE 5 . PATRIMOINE IMMOBILIER .....</b>	<b>17</b>
5.1. Immeubles de placement .....	17
5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies, hypothèses et sensibilité .....	20
5.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement .....	23
<b>NOTE 6 . FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS.....</b>	<b>24</b>
6.1. Structure financière et contribution au résultat .....	24
6.2. Gestion des risques financiers .....	32
6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers .....	38
<b>NOTE 7 . CAPITAUX PROPRES ET RÉSULTAT PAR ACTION .....</b>	<b>41</b>
7.1. Augmentations de capital souscrites par les actionnaires .....	41
7.2. Dividendes .....	41
7.3. Résultat par action .....	41
7.4. Participations ne donnant pas le contrôle .....	42
<b>NOTE 8 . DONNÉES OPÉRATIONNELLES .....</b>	<b>44</b>
8.1. Produits des activités opérationnelles .....	44
8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement .....	45
8.3. Dettes de location .....	47
<b>NOTE 9 . IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS .....</b>	<b>48</b>
9.1. Charge d'impôt .....	49
9.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif .....	49
<b>NOTE 10 . PROVISIONS .....</b>	<b>50</b>
10.1. Provisions .....	50
10.2. Passifs éventuels .....	50
<b>NOTE 11 . RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES AU PERSONNEL.....</b>	<b>51</b>
11.1. Avantages à court terme .....	51
11.2. Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme .....	52
11.3. Effectifs .....	54
<b>NOTE 12 . AUTRES INFORMATIONS.....</b>	<b>55</b>
12.1. Parties liées .....	55
12.2. Engagements hors bilan .....	61
12.3. Événements postérieurs à la clôture .....	62
12.4. Périmètre .....	62

## Note 1 . Principes généraux

### 1.1. Présentation de l'activité et contexte de préparation des états financiers combinés

#### 1.1.1. Présentation de l'activité

Le Groupe Icade opère sur trois secteurs d'activité différents, correspondant à ses trois secteurs opérationnels : la foncière tertiaire, la foncière santé et la promotion immobilière. L'activité de foncière santé accompagne les opérateurs de santé et de services aux seniors dans la propriété et le développement d'immeubles de santé en Europe à travers un portefeuille d'une valeur à fin 2022 de 6,9 Md€ comprenant 214 actifs dont 148 en France et 66 à l'International (Allemagne, Italie, Espagne et Portugal).

Son patrimoine est composé d'établissements de santé de court et moyen séjours, MCO (médecine chirurgie obstétrique) et SSR (soins de suite et réadaptation), et d'établissements de long séjour, principalement des EHPAD (Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes, maisons de retraite médicalisées).

Au 31 décembre 2022, l'activité de Foncière santé du groupe Icade est opérée en France et à l'International par Icade Santé SA et ses filiales, détenue par Icade à hauteur de 58,30 % (détentions inchangées par rapport au 31 décembre 2021), et via l'OPPCI *Icade Healthcare Europe* (« IHE ») et ses filiales, détenue par Icade SA à hauteur de 59,39%. Icade détient par ailleurs une participation directe dans certaines filiales portant des actifs en Allemagne à hauteur de 10,10 %. Le Groupe Icade Santé est consolidé par intégration globale dans les états financiers consolidés de la société Icade SA, dont le siège social est situé 27 rue Camille Desmoulins à Issy Les Moulineaux (92130) (cf. note 12.4 pour l'intégralité du scope des comptes combinés).

#### 1.1.2. Contexte de préparation des états financiers combinés

Après s'être engagé en 2021 dans un projet d'introduction en bourse de son activité de Foncière santé pour accompagner son plan d'investissement en France et à l'international, Icade SA a finalement décidé de reporter *sine die* l'introduction en Bourse de sa filiale Icade Santé en raison principalement de conditions de marché peu favorables dans un contexte de marché actions particulièrement volatil.

Le « Groupe Combiné » est constitué d'Icade Santé SA et de ses filiales ainsi que d'IHE et de ses filiales.

#### 1.1.3. Constitution du nouveau Groupe Icade Santé

Plusieurs opérations juridiques seront nécessaires, le moment venu, à la constitution du nouveau Groupe Icade Santé (le « **Groupe Combiné** ») et notamment l'apport en nature à Icade Santé de 98% des titres IHE par les actionnaires actuels. Ces opérations ont d'ores et déjà été anticipées et intégrées pour la préparation des comptes combinés.

La constitution du nouveau Groupe Icade Santé résultera donc de transferts d'entités au sein du Groupe Icade, qui en conservera le contrôle. Ces opérations constitueront des opérations de réorganisation entre entités sous contrôle commun. Ce type de réorganisation est exclu du champ d'application de la norme IFRS 3 (« Regroupement d'entreprises ») et en l'absence d'une norme IFRS s'appliquant spécifiquement à ce type de transaction, le nouveau Groupe Icade Santé optera pour la comptabilisation de ces opérations en utilisant les valeurs comptables préexistantes (« *predecessor value accounting* ») dans les états financiers consolidés du Groupe Icade établis conformément aux IFRS, sachant que le Groupe Icade a décidé d'appliquer pour la première fois aux comptes clos le 31 décembre 2021 le modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement, jugeant que ce changement de méthode conduit à donner une information plus pertinente de l'évaluation de son patrimoine immobilier et une comparabilité accrue avec les acteurs du secteur. Conformément à IAS8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs », ce changement de méthode a été appliqué de manière rétrospective, sur la base des évaluations du patrimoine immobilier utilisées pour les communications historiques du Groupe Icade.

Les états financiers combinés étant établis sur la base des valeurs comptables des différentes entités du périmètre de consolidation d'Icade, ces comptes donnent donc une vision proche du nouveau Groupe Icade Santé lorsque celui-ci sera constitué.

## 1.2. Référentiel comptable

Les états financiers combinés du Groupe Combiné au 31 décembre 2022 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2022 et en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002 avec des données comparatives aux 31 décembre 2021 et 2020, établies selon le référentiel IFRS applicable à la date de clôture.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne. Elles comprennent les IFRS, les IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations. Ce référentiel est consultable sur le site internet de la Commission européenne.

Les méthodes comptables et bases d'évaluation appliquées par le Groupe Combiné pour l'établissement des états financiers combinés au 31 décembre 2022 sont identiques à celles retenues pour les états financiers combinés au 31 décembre 2021, à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 et qui sont présentés à la note 1.2.1 ci-après.

Les présents états financiers combinés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration d'Icade santé SA du 16 février 2023.

### 1.2.1. Normes, amendements et interprétations applicables de manière obligatoire

#### Au 1er Janvier 2022

- ◆ Amendements à la norme IFRS 3 - Mise à jour du cadre conceptuel.
- ◆ Améliorations annuelles des IFRS - Cycle 2018 / 2020 (amendements mineurs des normes IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16).
- ◆ Amendements à la norme IAS 37 – Contrats déficitaires – Coûts d'exécution du contrat
- ◆ Amendements à la norme IAS 16 – Immobilisations corporelles - Comptabilisation des produits générés avant la mise en service.

Ces amendements n'ont pas eu d'impact significatif sur le Groupe Combiné.

#### Autres normes, interprétations, amendements et décisions de l'IFRS Interpretations Committee (IFRS IC)

- ◆ Conclusions de l'IFRS IC relatives aux coûts d'implémentation et d'accès à des applications sur le Cloud (IAS 38 – Immobilisations incorporelles).
- ◆ IFRS 9 Instruments financiers et IAS 20 Subventions publiques.
- ◆ IAS 7 Etats des flux de trésorerie – Dépôts à vue faisant l'objet de restrictions.
- ◆ IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients – Agent/Principal : Revendeur de logiciels.

Ces normes et amendements n'ont pas eu d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe Combiné.

### 1.2.2. Normes, amendements et interprétations publiés mais non applicables de manière obligatoire

#### Normes, amendements et interprétations publiés, applicables au 1er janvier 2023 et adoptés par l'Union Européenne

- ◆ Amendements à la norme IAS 1 - Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables

Ces amendements visent à clarifier les informations à fournir dans les états financiers sur les méthodes comptables significatives (« *material* » au sens d'IAS 1). Le *Practice Statement 2 « Making materiality judgements »* est mis à jour avec l'ajout d'une démarche d'analyse du caractère significatif de l'information en matière comptable et des exemples d'application des principes d'IAS 1 amendés.

- ◆ Amendements à la norme IAS 8 - Définition d'une estimation comptable

Ces amendements ont pour objectif de définir la notion d'estimation comptable comme étant « un montant monétaire dans les états financiers qui est sujet à des incertitudes en ce qui concerne son évaluation ». Ils précisent également qu'une entité élabore des estimations comptables si les méthodes comptables requièrent que des éléments des états financiers soient évalués d'une façon qui implique une incertitude de mesure (montants monétaires non observables directement).

- ◆ Amendements à la norme IAS 12 - Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction

Ces amendements précisent qu'il convient de comptabiliser l'impôt différé sur les transactions pour lesquelles l'entreprise comptabilise à la fois un actif et un passif telles que les contrats de location.

Ces amendements d'application obligatoire au 1er janvier 2023 n'ont pas été appliqués par anticipation par le Groupe.

- ◆ Norme IFRS 17 – Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4)
- ◆ Normes IFRS 17 et IFRS 9 – Première application, informations comparatives.  
Ces normes ne sont pas applicables au Groupe.

#### Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB applicables postérieurement au 31 décembre 2022 mais non encore adoptés par l'Union Européenne

- ◆ Amendements à la norme IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants.  
Ces amendements visent à préciser les critères de classement d'un passif en tant que passif courant ou non courant.
- ◆ Amendement à la norme IFRS 16 – passif de location dans le cadre d'une cession bail.

L'entrée en vigueur de ces amendements est prévue au 1er janvier 2024.

## 1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers combinés

### 1.3.1.Méthode de combinaison

En l'absence de prescription des normes IFRS en matière de comptes combinés, le Groupe Combiné a défini des principes et conventions de combinaison présentés ci-après, s'inspirant notamment du règlement 2020-01 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC). La base de préparation présentée ci-après décrit comment le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne a été appliqué pour l'établissement des états financiers combinés.

Dans ce contexte, il se peut que les états financiers combinés divergent des états financiers consolidés qui auraient été établis si l'opération de constitution du Groupe Combiné était intervenue à une date antérieure à celle de sa survenance réelle.

Les états financiers combinés ont été établis en euros, monnaie fonctionnelle d'Icade Santé SA.

Le périmètre du Groupe Combiné est décrit en note 12.4.

### Opérations réciproques entre le Groupe Combiné et les autres entités du Groupe Icade

Tous les soldes relatifs aux opérations courantes entre le Groupe Combiné et les autres entités du Groupe Icade ont été présentés au bilan comme des comptes de tiers actifs ou passifs dans les états financiers combinés.

Tous les prêts et emprunts entre le Groupe Combiné et les autres entités du Groupe Icade ont été présentés comme des actifs ou passifs financiers dans les états financiers combinés.

### Capitaux propres

Les capitaux propres dans les états financiers combinés constituent l'investissement net des actionnaires du Groupe Combiné, et représentent l'excédent du total des actifs nets sur le total des passifs.

Dans la mesure où le Groupe Combiné n'a pas de société tête de groupe commune, la distinction du capital social, primes de capital et autres réserves statutaires n'est pas applicable.

Les variations des capitaux propres sur les périodes concernées reflètent :

- ◆ Le résultat global du Groupe Combiné réalisé sur chacune des périodes présentées
- ◆ Les apports en capital social chez Icade Santé SA et IHE souscrits par les actionnaires
- ◆ Les distributions de dividendes aux actionnaires.

### Résultat par action

Le résultat par action a été inclus dans les états financiers combinés. La norme IAS33 ne traitant pas spécifiquement le cas des comptes combinés, et notamment la méthode de détermination du nombre d'actions à prendre en compte lors du calcul, celui-ci a été déterminé de la manière suivante : détermination du nombre moyen d'actions non dilué et du nombre moyen d'action dilué d'Icade Santé SA, auquel a été ajouté le nombre moyen d'actions théorique qui auraient été émises par Icade Santé SA pour rémunérer l'apport d'IHE. Ce nombre a été calculé sur la base de la parité découlant du rapport entre la valorisation d'IHE et celle d'Icade Santé à l'ouverture et à la clôture de chaque exercice (cf. note 7.3. pour plus de détail). Ce traitement a pour objectif d'obtenir un résultat par action pertinent, le résultat du Groupe Combiné intégrant le résultat d'IHE et ses filiales.

### Evènements postérieurs à la clôture

Les états financiers combinés aux 31 décembre 2022, 2021 et 2020 ont été établis à partir de la contribution d'Icade Santé SA et de IHE et de leurs filiales dans les comptes consolidés d'Icade SA du 31 décembre 2022, 2021 et 2020, arrêtés respectivement par le conseil d'administration du 16 février 2023, du 18 février 2022 et du 19 février 2021 et approuvés par l'assemblée générale des actionnaires. A la date d'arrêtés des comptes combinés du 31 décembre 2022, aucun événement post clôture n'est venu modifier les états financiers tels qu'ils ont été arrêtés initialement.

### 1.3.2.Bases d'évaluation

Les états financiers combinés ont été préparés selon la convention du coût amorti, à l'exception des immeubles de placement et de certains actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur.

La notion de juste valeur s'entend comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme IFRS 13 – *Evaluation de la juste valeur* présente les trois niveaux de juste valeur :

- ◆ Niveau 1 : juste valeur évaluée à partir de prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- ◆ Niveau 2 : juste valeur évaluée à partir de modèles utilisant des données observables autre que des prix cotés sur des marchés actifs, soit directement (à savoir des prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;

- ◆ Niveau 3 : juste valeur évaluée à partir de données de marché non observables directement.

En application du principe de pertinence et notamment la notion de matérialité qui en découle, seules sont présentées les informations jugées utiles à la compréhension par les utilisateurs des états financiers combinés.

### 1.3.3. Recours à des jugements et estimations

La préparation des états financiers combinés nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses par la Direction du Groupe Combiné pour la détermination de la valeur comptable de certains actifs et passifs, et de certains produits et certaines charges, ainsi que les informations données dans les notes annexes aux états financiers combinés.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe Combiné révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent des estimations effectuées à la date de clôture des états financiers combinés.

Ainsi, les principales estimations réalisées par le Groupe Combiné ont concerné en particulier les justes valeurs des immeubles de placement déterminées sur la base d'évaluations réalisées par des experts indépendants (cf. note 5.2).

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers combinés au 31 décembre 2022 ont été réalisées dans un contexte d'incertitudes et de volatilité sur les perspectives économiques et financières en France et en Europe. Le Groupe Combiné a tenu compte des informations fiables dont il disposait quant aux incidences de ce contexte.

Outre l'utilisation d'estimations, la Direction du Groupe Combiné a fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

La Direction a exercé son jugement pour :

- ◆ La détermination du classement des contrats de location dans lesquels le Groupe Combiné agit en tant que bailleur, entre location simple et location financement ;
- ◆ La détermination du niveau de contrôle (exclusif ou conjoint) exercé par le Groupe sur ses participations ou de l'existence d'une influence notable ;
- ◆ La reconnaissance des actifs d'impôts différés, en particulier sur déficits reportables ;
- ◆ La satisfaction ou non des critères de classification des actifs détenus en vue de leur vente et des passifs liés conformément à la norme IFRS 5 ;
- ◆ La qualification des transactions d'acquisition en regroupement d'entreprises au regard de la nouvelle définition d'une activité déterminée par l'amendement à la norme IFRS 3 révisée.

### 1.3.4. Effets des changements liés au climat

Les accords de Paris de 2015 sur le climat ont accéléré la lutte contre le changement climatique qui est au cœur des préoccupations des grands acteurs économiques européens tant sur le plan environnemental que sur le plan sociétal.

Dans ce contexte, afin de réduire ses émissions de gaz à effet de serre, le Groupe Combiné s'est doté d'une trajectoire bas carbone très ambitieuse qu'il a renforcée avec la fixation d'un objectif de -35% à l'horizon 2030 sur son patrimoine à l'échelle européenne.

Le Groupe Combiné l'a aussi intégré dans sa politique d'investissements et de dépenses renforcés pour répondre notamment aux dispositifs réglementaires applicables et à sa stratégie de réduction de l'empreinte carbone.

A cet effet, lors de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, les investissements planifiés y compris ceux en lien avec les enjeux liés au climat sont transmis aux experts indépendants. Ces derniers réalisent leur mission, en application de leurs normes professionnelles, telle que décrite dans la note 5.2.1 « Mission d'expertise ». En l'état de leur connaissance du marché, ils n'ont pas identifié pour 2022 de preuve que les critères de durabilité aient influencé de façon significative les prix de transaction. Ils restent néanmoins attentifs à l'évolution du marché immobilier sur ce sujet.

Ainsi, au 31 décembre 2022, la prise en compte des effets liés au changement du climat n'a pas eu d'impact significatif sur les jugements et principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers combinés.

## Note 2 . Faits marquants

### 2.1. Contexte économique

Les états financiers du Groupe combiné au 31 décembre 2022 n'ont pas été impactés significativement par le contexte économique inflationniste et de hausse des taux souverains provoqué par une reprise de l'activité mondiale post crise de la Covid-19 et accentué par le conflit entre Russie et Ukraine qui a généré des fortes tensions sur le marché de l'énergie en Europe.

La forte inertie de son activité, le niveau de couverture élevé de son passif financier au risque de taux et l'absence d'exposition du Groupe Combiné en Russie et en Ukraine ont permis de faire face à cette situation sur l'exercice. Toutefois, le Groupe Combiné s'est adapté au nouveau contexte économique et financier mondial en portant une attention particulière à court et moyen terme à l'évolution des coûts de construction et à l'acheminement des matériaux ainsi qu'à la hausse des taux d'intérêts sur les marchés financiers et à son impact sur le coût de financement et d'investissement du Groupe Combiné.

Poursuivant les mesures gouvernementales de soutien au pouvoir d'achat, le Groupe a octroyé des primes à 33% des salariés gagnant jusqu'à 3 fois le smic.

### 2.2. Investissements et cessions réalisés

#### Exercice 2022 :

##### **Investissements**

Les principales transactions réalisées en 2022 s'élèvent à 241,7 millions d'euros et se répartissent comme suit :

- ◆ La France à hauteur de 92,7 millions d'euros, principalement au travers des investissements liés au pipeline de développement (opérations de construction ou d'extensions de cliniques de SSR ou d'EHPAD).
- ◆ En Europe pour 149,0 millions d'euros principalement en Espagne et en Italie.

##### **Arbitrages**

L'année a été marquée par la cession d'un portefeuille de quatre actifs en France pour près de 78 millions d'euros à un niveau de plus-value de près de 10 % par rapport aux dernières expertises, confortant la solidité de ces dernières ainsi que le maintien de l'attractivité de cette classe d'actif. Une analyse est fournie en note 5.1.1 « Immeubles de placement » pour plus de détails sur les investissements et cessions réalisés au cours de l'exercice

Se référer à la note 5. Patrimoine immobilier pour plus de détail sur les investissements et les cessions réalisés par le Groupe.

#### Exercice 2021 :

Les principales transactions réalisées en 2021 portent sur :

- ◆ En France :
  - L'acquisition de douze établissements soit six EHPAD, trois SSR, deux cliniques MCO et un hôpital psychiatrique situés à Rouffiac-Tolosan (31), Grenoble (38), Le Chambon-sur-Lignon (43), Olivet (45), Valenciennes (59), Vaire-et-Montoille (70), Grainville-sur-Odon (14), Champcueil (91) et en Ile-de-France ;
  - La poursuite des investissements réalisés au titre du pipeline de développement avec la livraison de quatre nouvelles cliniques (Narbonne, Lunel, Saintes et Perpignan) à des opérateurs de santé et de soins aux seniors et avec la construction de cliniques situées à Caen (14), Blagnac (31), La Roche sur Yon (85) et au Perreux-sur-Marne (94) ainsi que d'un EHPAD à Bellerive-sur-Allier (03).
- ◆ En Italie :
  - L'acquisition de deux maisons de retraite en exploitation, une à Castenaso (qui finalise l'accord de 2019 portant sur un portefeuille de sept EHPAD) et une à Grosseto ;
  - L'acquisition de cinq établissements exploités par La Villa, situés dans les régions de Lombardie, Ligurie, des Marches et en Emilie-Romagne ;
  - La signature d'un protocole pour des opérations de sale & lease- back avec Gruppo Villa Maria portant sur l'acquisition entre fin 2021 et fin 2022 de quatre maisons de retraite situées dans les régions de Toscane, Ligurie, Emilie- Romagne et Pouilles. Un des actifs a été acquis fin décembre 2021 à Bologne.
- ◆ En Allemagne : l'acquisition de deux maisons de retraite situées à Berlin et à Papenburg.
- ◆ Le Groupe Combiné a également réalisé ses premiers investissements en Espagne et au Portugal avec :
  - En Espagne : la signature avec le groupe Amavir de promesses d'acquisition portant sur trois maisons médicalisées pour personnes âgées en cours de construction. La concrétisation de ces acquisitions est attendue à la livraison de ces établissements actuellement en développement (entre fin 2022 et le premier semestre 2023).
  - Au Portugal : l'acquisition fin décembre 2021 de 100% des titres du fonds Fundo de Investimento Imobiliario Fechado Saudeinveste détenant un portefeuille de quatre hôpitaux privés.

#### Exercice 2020 :

Les investissements du Groupe Combiné en 2020 s'élevèrent à 325,8 millions d'euros.

- ◆ Ils concernent la France pour 174,3 millions d'euros dont principalement les acquisitions suivantes :
  - En juin 2020 : un Ehpad exploité par Korian à Carcassonne (11) ;
  - En septembre 2020 : un Ehpad exploité par Orpea à Marseille (13) ;
  - En octobre 2020 : les murs de la Polyclinique de Navarre à Pau (64), dont l'exploitation est assurée par le Groupe Bordeaux Nord Aquitaine (GBNA) ;
  - En décembre 2020 : quatre Ehpad exploités par Korian à Beaune (21), Thise (25), Saint-Saturnin-du-Bois (17) et Saint-Georges-de-Didonne (17).
- ◆ Les investissements à l'International s'élevèrent à 151,6 millions d'euros et portent principalement sur :
  - L'acquisition au troisième trimestre de sept maisons médicalisées pour personnes âgées en Allemagne auprès de l'opérateur Orpea,
  - L'acquisition au quatrième trimestre d'une maison médicalisée exploitée par le groupe Gheron, cette opération s'intégrant à la promesse d'achat de 7 établissements de Santé en Italie du Nord signée auprès de Lagune International.

## 2.3. Opérations de financement

#### Exercice 2022 :

Icade Santé a souscrit 400,0 millions d'euros d'emprunts auprès d'établissements de crédit dont un crédit-relais (*Bridge To Bond*) de 300 millions d'euros qui a été intégralement tiré.

#### Exercice 2021 :

Outre l'amortissement naturel des emprunts, le Groupe Combiné a procédé à des remboursements par anticipation.

#### Exercice 2020 :

- ◆ Première émission obligataire « sociale » (« *social bond* ») d'un montant de 600 millions d'euros, à échéance 2030 et avec un coupon fixe de 1,375%. Le financement a été levé avec une marge de 155 points de base au-dessus du taux de référence ;
- ◆ Remboursement par anticipation par Icade Santé de trois prêts envers Icade SA pour un montant global de 360,0 millions d'euros.
- ◆ Avances complémentaires en compte courant entre Icade SA et IHE pour 81,9 millions d'euros.

Se référer à la note 6. Financements et instruments financiers pour plus de détail sur les sources de financement du Groupe Combiné pour les périodes présentées.

## 2.4. Transformation de la société Icade Santé et modification des statuts

#### Exercice 2021 :

L'Assemblée générale du 21 septembre 2021 a décidé de la transformation de la Société Icade Santé en société anonyme à conseil d'administration entraînant la fin des mandats des dirigeants et des membres du Comité de Supervision, l'adoption de nouveaux statuts et la nomination des administrateurs composant le conseil d'administration.

Le conseil d'administration du 21 septembre 2021 a notamment adopté le mode de direction de la Société Icade Santé et nommé Monsieur Olivier WIGNIOLLE aux fonctions de Président du conseil d'administration de la Société et Monsieur Xavier CHEVAL aux fonctions de Directeur Général de la Société.

## 2.5. Organisation de la société Icade Santé

#### Exercice 2021 :

Depuis le 1er octobre 2021, la Société s'est dotée de salariés (cf. Note 11. Rémunérations et avantages au personnel) et les conventions avec Icade SA ont été revues (cf. Note 12.1. Parties liées).

## 2.6. Evolution du capital social

### Exercice 2022 :

- ◆ L'OPPCI IHE a constaté en 2022 la réalisation d'une augmentation de capital, représentant 176,0 millions d'euros, par création de 275 000 000 actions nouvelles. Cette opération s'est traduite dans les capitaux propres du Groupe Combiné par un accroissement des réserves consolidées.
- ◆ En décembre 2022, Icade Santé a procédé à une augmentation de capital par création de 429 561 actions nouvelles représentant 44 millions d'euros dont 6,6 millions d'euros de capital social et 37,4 millions d'euros de primes liées au capital.

### Exercice 2021 :

- ◆ En décembre 2021, Icade Santé a procédé à une augmentation de capital par création de 1 552 828 actions nouvelles représentant 138 millions d'euros dont 23,7 millions d'euros de capital social et 114,3 millions d'euros de primes liées au capital ;
- ◆ En 2021, IHE a également procédé à une augmentation de capital par création de 35 834 237 actions nouvelles représentant 21 millions d'euros.

### Exercice 2020 :

- ◆ En 2020, Icade Santé a réalisé une augmentation de capital au second semestre par création de 1 069 069 actions représentant 90 millions d'euros puis a racheté à l'un de ses actionnaires 946 744 actions pour 79,7 millions d'euros et les a immédiatement annulées dans le cadre d'une réduction de capital (cf. note 7.3.).
- ◆ En 2020, IHE a également procédé à une augmentation de capital par création de 142 645 862 actions nouvelles représentant 82,7 millions d'euros.

## 2.7. Distribution de dividendes

Les dividendes versés :

- ◆ Par la Société Icade Santé à ses actionnaires se sont élevés à 209,7 millions d'euros en 2022 (193,1 millions d'euros en 2021 et 172,9 millions d'euros en 2020), soit 5,32 euros par action (5,10 euros par action en 2021 et 4,58 euros par action en 2020) ;
- ◆ Par la Société IHE à ses actionnaires se sont élevés à 9,6 millions d'euros en 2022 (néant en 2020 et 2021), soit 0,01 euros par action.

Se référer à la note 7. Capitaux propres et résultat par action pour plus de détails sur les dividendes versés par le Groupe au cours de l'exercice 2022.

## Note 3 . Principes de consolidation et périmètre de combinaison

### PRINCIPES COMPTABLES

#### Principes de consolidation

Les états financiers combinés comprennent les états financiers des filiales de Icade Santé SA et de IHE consolidées en intégration globale. Le Groupe Combiné ne détient pas d'intérêt dans des co-entreprises ou des entreprises associées, ni de participation dans d'autres entités dans lesquelles il n'exerce ni contrôle direct ou indirect, ni contrôle conjoint, ni influence notable sur les politiques financières et opérationnelles. La méthode de consolidation est déterminée en fonction du niveau de contrôle exercé par le Groupe Combiné.

#### ◆ Filiales

Une filiale est une entité contrôlée directement ou indirectement par le Groupe Combiné. Le contrôle existe lorsque le Groupe Combiné :

- Détient le pouvoir sur l'entité en termes de droits de vote ;
- A droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité ;
- A la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant de ces rendements.

Les droits de vote potentiels ainsi que le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entité font également partie des éléments pris en compte par le Groupe Combiné pour apprécier le contrôle.

Les filiales sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale à partir de la date de prise du contrôle jusqu'à la date à laquelle ce dernier cesse.

Toutes les transactions et positions internes entre les filiales du Groupe Combiné sont éliminées dans les comptes combinés.

Les participations ne donnant pas le contrôle représentent la part d'intérêt qui n'est pas attribuable directement ou indirectement au Groupe Combiné. Elles sont présentées sur une ligne distincte des capitaux propres « Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle » et du résultat « Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle ».

#### Regroupements d'entreprises

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise selon la norme IFRS 3 révisée, le Groupe Combiné analyse si un ensemble d'activités et de biens est acquis en plus de l'immobilier et si cet ensemble inclut à minima une entrée (« input ») et un processus substantiel qui contribuent significativement ensemble à créer une sortie (« output »).

La contrepartie transférée comprend de manière obligatoire les éventuels compléments de prix évalués à leur juste valeur.

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit, à la date d'acquisition, comptabiliser à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise.

L'écart résiduel constaté entre la juste valeur de la contrepartie transférée et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur, constitue un goodwill s'il est positif et est alors inscrit à l'actif. S'il est négatif, cet écart constitue un badwill - au titre d'une acquisition à des conditions avantageuses - et il est alors comptabilisé immédiatement en résultat sur la ligne « Résultat sur acquisitions ».

Les coûts d'acquisition des entreprises sont comptabilisés en charges sur la ligne « Résultat sur acquisitions » du compte de résultat combiné.

La liste des sociétés comprises dans le périmètre de combinaison est présentée en note 12.4.

#### Exercice 2022

En 2022, les variations de périmètre concernent la création et la fusion d'entités juridiques sur la période.

#### Exercice 2021

##### **Acquisition des titres du fonds « *Fundo de Investimento Imobiliario Fechado Saudeinveste* »**

Le Groupe combiné a acquis, en décembre 2021, 100% des titres du fonds Fundo de Investimento Imobiliario Fechado Saudeinveste détenant un portefeuille de quatre hôpitaux privés au Portugal.

Cette acquisition répondant à la définition d'une activité selon les termes de l'amendement à la norme IFRS 3 a été comptabilisée conformément à la norme IFRS3 révisée. Ainsi, le Groupe a procédé à une évaluation des actifs identifiables acquis et des passifs repris à la date d'acquisition de cette société. Cela s'est notamment traduit par la reconnaissance d'immeubles de placement pour un montant de 210,6 millions d'euros, de dettes financières pour un montant de 2,7 millions d'euros et d'impôts différés passifs pour un montant de 3,1 millions d'euros, soit un actif net réévalué part du Groupe estimé à 204,3 millions d'euros. Aucun goodwill n'a été constaté.

Les autres variations de périmètre concernent principalement la cession par IHE à Icade SA d'une quote-part de sa participation dans ses filiales allemandes et la fusion d'entités juridiques sur la période.

#### Exercice 2020

En 2020, les variations de périmètre concernent la fusion d'entités juridiques sur la période.

L'incidence des évolutions du périmètre sur les principaux postes de l'état de la situation financière consolidée est communiquée dans les notes annexes concernées.

## Note 4 . Information sectorielle

### PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels », l'information sectorielle doit être organisée selon des secteurs opérationnels pour lesquels les résultats sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel afin d'évaluer leur performance et de prendre des décisions quant aux ressources à leur affecter. Elle doit être le reflet du reporting interne à destination du principal décideur opérationnel.

Les activités du Groupe Combiné consistent en l'accompagnement des opérateurs de santé et de services aux seniors dans la propriété et le développement d'immeubles de santé de court et moyen séjour du secteur médical et de long séjour pour personnes âgées en Europe.

Les mesures de performance de ces activités sur lesquelles s'appuie le principal décideur opérationnel sont organisés par pays. Les pays autres que la France, représentant individuellement moins de 10% des indicateurs clés du Groupe Combiné, sont regroupés dans le secteur International.

La colonne inter-métiers comprend les éliminations et reclassements liés aux opérations réalisées entre activités.

### 4.1. Résultats sectoriels

(en millions d'euros)	Santé France			Santé International			Inter-métiers	Total Groupe Combiné		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2022	2021	2020
CHIFFRE D'AFFAIRES	312,3	297,8	284,7	50,1	27,3	16,8	(1,7)	360,7	324,5	301,4
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	278,8	272,0	263,5	42,2	21,9	13,8	-	321,1	293,4	277,3
RESULTAT OPERATIONNEL	409,9	525,5	311,5	37,3	45,5	8,9	-	447,2	571,0	320,3
RESULTAT FINANCIER	(31,7)	(33,4)	(58,9)	(12,4)	(6,8)	(2,6)	-	(44,1)	(40,2)	(61,5)
RESULTAT NET	375,9	490,8	249,6	22,9	37,9	5,0	-	398,8	528,7	254,6
Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	1,6	7,1	(0,6)	-	1,6	7,1	(0,6)
RESULTAT NET : PART GROUPE	375,9	490,8	249,6	21,3	30,8	5,6	-	397,2	521,6	255,2

En 2022, le chiffre d'affaires du Groupe Combiné est réalisé à 86,2% en France (91,6% en 2021 et 94,4% en 2020), à 5,9% en Allemagne (5,8% en 2021 et 4,5% en 2020), à 4,4% en Italie (2,6% en 2021 et 1,1% en 2020), 3,0% au Portugal (néant en 2021 et 2020) et 0,5% en Espagne (néant en 2021 et 2020).

### 4.2. État de la situation financière sectorielle

(en millions d'euros)	Santé France			Santé International			Inter-métiers	Total Groupe Combiné			
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Immeubles de placement	5 888,3	5 758,3	5 205,3	1 044,1	898,3	452,0	-	-	6 932,4	6 656,6	5 657,3
Autres actifs	678,9	215,9	495,4	27,4	54,9	67,5	(131,0)	(16,6)	575,4	254,3	562,8
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>6 567,2</b>	<b>5 974,2</b>	<b>5 700,6</b>	<b>1 071,5</b>	<b>953,2</b>	<b>519,4</b>	<b>(131,0)</b>	<b>(16,6)</b>	<b>7 507,8</b>	<b>6 910,9</b>	<b>6 220,1</b>
Capitaux propres, part du Groupe	4 049,1	3 755,9	3 300,9	512,7	330,4	277,9	-	-	4 561,8	4 086,3	3 578,8
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	41,4	38,0	20,6	-	-	41,4	38,0	20,6
Dettes financières	2 446,5	2 125,8	2 277,8	475,4	382,8	200,5	(130,3)	(15,1)	2 791,6	2 493,5	2 478,3
Autres passifs	71,6	92,5	121,9	42,0	202,0	20,4	(0,7)	(1,5)	113,0	293,1	142,4
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>6 567,2</b>	<b>5 974,2</b>	<b>5 700,6</b>	<b>1 071,5</b>	<b>953,2</b>	<b>519,4</b>	<b>(131,0)</b>	<b>(16,6)</b>	<b>7 507,8</b>	<b>6 910,9</b>	<b>6 220,1</b>

### 4.3. Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement

(en millions d'euros)	Santé France			Santé International			Total Groupe Combiné		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020
<b>FLUX DE TRESORERIE :</b>									
- acquisitions	(92,6)	(294,6)	(134,6)	(152,9)	(207,4)	(90,9)	(245,5)	(502,0)	(225,5)
- cessions	95,2	3,8	0,2	-	-	-	95,2	3,8	0,2

## Note 5 . Patrimoine immobilier

### 5.1. Immeubles de placement

#### PRINCIPES COMPTABLES

La norme IAS 40 - *Immeubles de placements* définit les immeubles de placement comme des biens immobiliers détenus par leur propriétaire pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux. Cette catégorie d'immeubles n'est pas utilisée dans la production ou la fourniture de biens ou de services ni à des fins administratives. Par ailleurs, l'existence de droits à construire, d'un droit au bail ou d'un bail à construction entre également dans la définition d'un immeuble de placement.

Les immeubles en développement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement sont classés en immeubles de placement.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont évalués selon le modèle de la juste valeur.

#### Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont initialement évalués au coût qui est constitué :

- ◆ Du prix d'achat exprimé dans l'acte d'acquisition ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- ◆ Du coût des travaux de réhabilitation ;
- ◆ De tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la Direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, et les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- ◆ Des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- ◆ Des coûts d'emprunts capitalisés.

Après cette reconnaissance initiale, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur.

Les justes valeurs des immeubles de placement sont évaluées sur la base des expertises externes dont les méthodologies et les hypothèses de valorisation sont décrites en note 5.2. Les valeurs retenues sont des valeurs hors droits, hormis pour les actifs acquis en fin d'année pour lesquels la juste valeur est évaluée sur la base du prix d'acquisition.

Les immeubles de placement en cours de construction, ou en cours de rénovation lourde, sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à son coût de revient, diminué des éventuelles dépréciations pour perte de valeur.

Conformément à IAS36, ces immeubles de placement dont la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable et qui sont provisoirement évalués au coût, font l'objet d'un test de dépréciation dès qu'un indice de perte de valeur est identifié (événement entraînant une diminution de valeur de marché de l'actif et/ou un changement dans l'environnement de marché). Dans le cas où la valeur nette comptable de l'actif devient supérieure à sa valeur recouvrable (valeur de marché hors droits déterminée à partir des expertises indépendantes), une perte de valeur est constatée à due concurrence, dès lors que la moins-value latente est supérieure à 5% de la valeur nette comptable avant perte de valeur.

Les immeubles de placement qui remplissent les critères de classement en actifs non courants destinés à la vente sont classés sur une ligne dédiée de l'état de la situation financière consolidée mais restent évalués à la juste valeur selon IAS 40.

La variation de juste valeur du patrimoine sur la période est constatée au compte de résultat, après déduction des dépenses d'investissement et autres coûts capitalisés, tels que des coûts d'emprunts capitalisés et des honoraires de commercialisation.

Le résultat de cession est déterminé par la différence entre le produit de la vente, net des frais de cession, et la valeur comptable de l'actif déterminée sur la base des dernières expertises.

#### Droits d'utilisation des baux à construction

La juste valeur des actifs de placement dont l'assiette foncière fait l'objet d'un bail à construction est évaluée par les experts comme un ensemble immobilier unique selon le modèle de la juste valeur d'IAS 40 conformément à IFRS 13.

La juste valeur de l'ensemble est obtenue à partir des flux nets de trésorerie attendus, y compris les décaissements attendus au titre du bail à construction. Ces derniers sont, par ailleurs, comptabilisés au passif au titre de l'obligation locative évaluée telle que décrit à la note 8.3, conformément à IFRS 16. Afin de ne pas comptabiliser doublement ce passif, conformément à IAS 40, le Groupe Combiné réintègre la valeur de la dette de location à la valeur des immeubles de placement.

## Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunts directement attribuables à la construction ou à la production sont incorporés au coût de l'actif correspondant jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunts incorporés dans la valeur des actifs sont déterminés de la façon suivante :

Lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunts incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés.

Dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés.

Le patrimoine du Groupe Combiné est principalement composé d'immeubles de placement. Il est expertisé selon les modalités décrites au paragraphe 5.2. L'évolution des immeubles de placement se présente comme suit :

### Exercice 2022

(en millions d'euros)	31/12/2021	Acquisitions	Regroupement d'entreprise	Travaux (a)	Cessions	Variation de juste valeur constatée en résultat	31/12/2022	
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	6 656,6	162,7		79,0	(88,2)	122,3	6 932,4	
<b>VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER</b>	<b>5.3.</b>	<b>6 656,6</b>	<b>162,7</b>	<b>-</b>	<b>79,0</b>	<b>(88,2)</b>	<b>122,3</b>	<b>6 932,4</b>
<b>Répartition du patrimoine :</b>								
Santé France	5 758,3	16,2	-	76,5	(88,2)	125,5	5 888,3	
Santé international	898,3	146,5	-	2,5	-	(3,2)	1 044,1	
<b>VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER</b>	<b>5.3.</b>	<b>6 656,6</b>	<b>162,7</b>	<b>-</b>	<b>79,0</b>	<b>(88,2)</b>	<b>122,3</b>	<b>6 932,4</b>

(a) Les travaux comprennent 0,3 million d'euros de frais financiers activés.

La valeur comptable du patrimoine immobilier correspond à la juste valeur déterminée sur la base des expertises réalisées selon les méthodologies et hypothèses décrites en note 5.2, retraitées des dettes de location résiduelles.

Les investissements (acquisitions, travaux et effets des variations de périmètre) réalisés au cours de la période s'élèvent à 241,7 millions d'euros.

A l'international, le Groupe a réalisé 149,0 millions d'euros d'investissements :

- ◆ En Espagne, pour 69,3 millions d'euros, au travers de l'acquisition de cinq établissements de long séjour (56,0 millions d'euros) et d'une clinique ophtalmologique à Madrid (13,3 millions d'euros) ;
- ◆ En Italie, pour 62,4 millions d'euros, avec l'acquisition de deux hôpitaux privés à Rapallo et Montecatini Terme (34,9 millions d'euros) dans le cadre de la finalisation de la promesse signée avec Gruppo Villa Maria en 2021, d'une maison de retraite médicalisée neuve située à Vigonza (14,6 millions d'euros) et de l'établissement long séjour San Martino di Lupari en Vénétie (12,5 millions d'euros) ;
- ◆ En Allemagne pour 14,8 millions d'euros avec l'acquisition d'un EHPAD situé à Wathlingen ;
- ◆ Les autres capex s'élèvent à 2,5 millions d'euros.

En France, les investissements réalisés à hauteur de 92,7 millions d'euros se répartissent comme suit :

- ◆ Les acquisitions s'élèvent à 16,2 millions d'euros, et comportent notamment la clinique Les Jardins de Sophia, dans l'Hérault pour 11,2 millions d'euros ;
- ◆ Les investissements réalisés au titre du pipeline de développement pour 58,1 millions d'euros qui concernent notamment l'extension de la clinique Saint-Augustin à Bordeaux, une clinique SSR située à Salon-de-Provence, l'extension et rénovation de la clinique des Cèdres située à Brive-la-Gaillarde, l'extension de la clinique du Pic Saint-Loup à Saint Clément de Rivière et la construction d'un EHPAD à Bellerive-sur-Allier ;
- ◆ Les autres capex s'élèvent à 18,5 millions d'euros.

Le Groupe a cédé les murs de quatre cliniques situées en France pour 78,3 millions d'euros. Cette opération de cession d'actifs s'inscrit dans le cadre de l'optimisation du portefeuille d'ICade Santé. Le résultat de cession sur la période, porté principalement par cette dernière opération, s'élève à 6,0 millions d'euros.

Par ailleurs, le projet de clinique SSR de Blagnac, qui avait fait l'objet en octobre 2021 d'une levée d'option par KORIAN, a été acquis par KORIAN en février 2022 pour 13,2 millions d'euros.

## Exercice 2021

(en millions d'euros)	31/12/2020	Acquisitions	Regroupement d'entreprise	Travaux	Cessions	Variation de juste valeur constatée en résultat	31/12/2021
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	5 657,3	510,6	210,6	18,6	(20,9)	280,4	6 656,6
<b>VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER</b>	<b>5 657,3</b>	<b>510,6</b>	<b>210,6</b>	<b>18,6</b>	<b>(20,9)</b>	<b>280,3</b>	<b>6 656,6</b>
<b>Répartition du patrimoine :</b>							
Santé France	5 205,3	300,8	-	18,4	(20,9)	254,7	5 758,3
Santé international	452,0	209,8	210,6	0,2	-	25,7	898,3
<b>VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER</b>	<b>5 657,3</b>	<b>510,6</b>	<b>210,6</b>	<b>18,6</b>	<b>(20,9)</b>	<b>280,3</b>	<b>6 656,6</b>

Les **investissements** (acquisitions, travaux et effets des variations de périmètre) réalisés au cours de l'exercice 2021 pour 739,8 millions d'euros concernent principalement :

- ◆ Des acquisitions en France à hauteur de 210,0 millions d'euros incluant notamment l'acquisition de plusieurs EHPAD, cliniques et SSR situés principalement en Ile de France (75), Grenoble (38), Olivet (45), Valenciennes (59), et Choisy-le-Roi et (94) ;
- ◆ Des acquisitions à l'international à hauteur de 420,4 millions d'euros dont quatre hôpitaux privés au Portugal (situés à Lisbonne, Porto, Albufeira et Lagos) suite à l'acquisition du fonds *Fundo de Investimento Imobiliario Fechado Saudeinveste*. Elles incluent également plusieurs maisons de retraite médicalisées et établissements psychiatriques acquis en Italie dans le cadre de la poursuite du développement dans ce pays et la diversification dans le court séjour. Le Groupe combiné a également poursuivi son développement en Allemagne avec plusieurs établissements ;
- ◆ Les opérations de développement pour 90,8 millions d'euros incluant les projets d'établissements de santé en cours à Bellerive-sur-Allier (03), Le Perreux sur Marne (94), Blagnac (31), Caen (14), Cabestany (66), La Roche sur Yon (85) et ainsi que les cliniques livrées sur la période à Narbonne (11), Saintes (17), Perpignan (66) et Lunel (34) ;
- ◆ Les autres dépenses d'investissements pour 18,6 millions d'euros.

Aucune **cession** significative n'est intervenue au cours de l'année 2021.

## Exercice 2020

(en millions d'euros)	31/12/2019	Acquisitions	Travaux	Variation de juste valeur constatée en résultat	31/12/2020
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	5 287,0	248,9	77,0	44,3	5 657,3
<b>VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER</b>	<b>5 287,0</b>	<b>248,9</b>	<b>77,0</b>	<b>44,3</b>	<b>5 657,3</b>
<b>Répartition du patrimoine :</b>					
Santé France	4 983,2	99,8	-	47,9	5 205,3
Santé international	303,9	149,2	2,5	(3,6)	452,0
<b>VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER</b>	<b>5 287,0</b>	<b>249,0</b>	<b>77,0</b>	<b>44,3</b>	<b>5 657,3</b>

Les **investissements** (acquisitions, travaux et effets des variations de périmètre) réalisés en 2020 pour 325,9 millions d'euros concernaient principalement :

- ◆ Des acquisitions à l'International, à hauteur de 149,2 millions d'euros, de plusieurs EHPAD et Polycliniques en Allemagne exploités par le groupe Orpea et en Italie exploités par le groupe Gheron ;
- ◆ Des acquisitions en France, à hauteur de 99,8 millions d'euros, de plusieurs EHPAD et d'une polyclinique qui sont situés à Pau (64), Marseille (13), Carcassonne (11), Beaune (21), Saint-Georges-de-Didonne (17), Thise (25) et Saint-Saturnin-du-Bois (17). Ces établissements sont exploités par le Groupe Bordeaux Nord Aquitaine, Orpea ou Korian ;
- ◆ Des opérations de développement pour 49,9 millions d'euros incluant les projets d'établissements de santé situés à Montredon-des-Corbières (11), Caen (14), Lunel (34), Perpignan (66), La Roche-sur-Yon (85) et Cabestany (66) ;
- ◆ D'autres dépenses d'investissement pour 26,0 millions d'euros.

Aucune **cession** significative n'est intervenue au cours de l'année 2020.

## 5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies, hypothèses et sensibilité

### 5.2.1. Missions d'expertise

Le patrimoine immobilier du Groupe Combiné fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants deux fois par an, selon un dispositif conforme au Code de déontologie des SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) publié en juillet 2008 par la Fédération des sociétés immobilières et foncières.

Les missions d'expertise immobilière ont été confiées à Jones Lang LaSalle Expertises, Catella Valuation et CBRE.

Les experts sont sélectionnés dans le cadre d'appels d'offres. Les experts consultés sont choisis parmi les experts membres de l'AFREXIM (Association française des sociétés d'expertise immobilière) en ce qui concerne le patrimoine français.

En 2022, le groupe Combiné a procédé à une rotation des experts sur 17% de son patrimoine (en valeur).

Conformément au Code de déontologie des SIIC, le Groupe Combiné s'assure, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question. L'expert signataire ne peut pas réaliser plus de deux mandats consécutifs de quatre ans, sauf s'il respecte l'obligation de rotation interne des équipes.

Les honoraires d'expertise immobilière sont facturés au Groupe Combiné sur la base d'une rémunération forfaitaire tenant compte des spécificités des immeubles (nombre de lots, nombre de mètres carrés, nombre de baux en cours, ...) et indépendante de la valeur des actifs.

Les missions des experts, dont les principales méthodes d'évaluation et conclusions sont présentées ci-après, sont réalisées selon les normes de la profession, notamment :

- ◆ La Charte de l'expertise en évaluation immobilière, cinquième édition, publiée en mars 2017 ;
- ◆ Le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne ;
- ◆ Au plan international, les normes d'expertise européennes de TEGoVA (*The European Group of Valuers' Association*) publiées en avril 2009 dans le Blue Book, ainsi que les standards du *Red Book* de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS).

Ces différents textes fixent la qualification des évaluateurs, les principes de bonne conduite et de déontologie ainsi que les définitions de base (valeurs, surfaces, taux, ainsi que les principales méthodes d'évaluation).

À chaque campagne d'expertise et lors de la remise des valeurs, le Groupe Combiné s'assure de la cohérence des méthodes utilisées pour l'évaluation de ces actifs immobiliers au sein du collège d'experts.

Les valeurs sont droits inclus et hors droits, les valeurs hors droits étant déterminées après déduction des droits et frais d'acte calculés forfaitairement par les experts.

Les sites font l'objet de visites systématiques par les experts pour tous les nouveaux actifs entrant en portefeuille. De nouvelles visites de sites sont ensuite organisées selon une rotation pluriannuelle ou à chaque fois qu'un événement particulier de la vie de l'immeuble l'exige (survenance de modifications notables dans sa structure ou son environnement).

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe Combiné, la totalité du patrimoine, y compris les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2022, à l'exception néanmoins :

- ◆ Des immeubles sous promesse de vente au moment de la clôture des comptes ou pour lesquels une offre a été reçue qui sont valorisés au prix de la promesse hors droit hors frais ;
- ◆ Des immeubles acquis moins de trois mois avant la date de clôture annuelle qui sont valorisés à leur prix d'acquisition.

Le Groupe Combiné dispose également d'un processus de valorisation interne par ses équipes d'*Asset Managers*, permettant ainsi de conforter l'appréciation de la valeur des actifs, telle que déterminée par les experts, et de mieux appréhender le rendement futur du portefeuille sur la base des business plan établis. Ce processus est mis à jour annuellement. Toutefois, les actifs ayant une évolution significative de leur plan d'affaires doivent faire l'objet d'une mise à jour semestrielle.

### 5.2.2. Méthodologies retenues par les experts

Les immeubles de placement du Groupe Combiné sont évalués par les experts selon la méthode par capitalisation du revenu net et/ou la méthode d'actualisation des flux de trésorerie (l'expert retenant selon les cas la moyenne, une pondération de ces deux méthodes ou la méthode la plus adaptée).

S'agissant des établissements de santé en France et au Portugal, les experts immobiliers se basent sur la méthode par capitalisation du loyer ou de la valeur locative et sur la méthode par actualisation des flux futurs. Pour les actifs localisés en Allemagne, en Espagne et en Italie, les experts immobiliers retiennent la méthode par actualisation des flux futurs.

La valeur marchande d'un établissement de santé dépend essentiellement de l'exploitation et de sa capacité à générer un chiffre d'affaires suffisant permettant d'assurer la rémunération normale de l'investissement immobilier. Ces immeubles relèvent de la catégorie des immeubles monovalents et la valeur retenue par l'expert reste néanmoins totalement liée au fonctionnement de l'exploitation et par voie de conséquence à la valeur du fonds de commerce. Inadaptés à l'exercice d'une activité différente sans travaux de transformation importants, ces locaux ne sont par ailleurs soumis ni au plafonnement du loyer de renouvellement ou de révision ni aux règles traditionnelles de détermination de la valeur locative.

La valeur locative de marché utilisée par les experts immobiliers est donc fondée notamment sur la prise en compte d'une quote-part du chiffre d'affaires moyen ou de l'excédent brut d'exploitation moyen que l'établissement a réalisé durant ces dernières années d'exploitation, avec ou sans correctif, eu égard à sa catégorie, son environnement administratif, la qualité de sa structure d'exploitation (positionnement du prix, conventionnement, comptes d'exploitation, ...) et sa position concurrentielle. À défaut, les murs de l'établissement peuvent être évalués par capitalisation du revenu locatif brut communiqué par le Groupe Combiné. À noter que, en Allemagne, la portion du chiffre d'affaires affectée au paiement du loyer est soumise aux règles locales. Les experts immobiliers tiennent compte de cette spécificité (*I-Kost*) dans la détermination de la valeur locative.

### 5.2.3.Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs confidentiels du Groupe Combiné, le Groupe Combiné a considéré la classification de ses actifs en niveau 3, au sens de la norme IFRS 13 (cf note 1.3.2), comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du Groupe Combiné.

#### Hypothèses 2022

Types d'actifs	Méthodes généralement retenues	Taux d'actualisation des flux (DCF)	Taux de rendement à la sortie (DCF)	Taux de rendement de marché (capitalisation)
Île-de-France	Capitalisation et DCF	3,5 % - 7,0 %	3,2 % - 6,0 %	3,2 % - 5,6 %
Province	Capitalisation et DCF	4,9 % - 10,0 %	4,1 % - 9,7 %	4,0 % - 9,7 %
Allemagne	DCF	4,4 % - 7,1 %	3,9 % - 6,2 %	n/a
Espagne	DCF	6,2 % - 6,9 %	4,4 % - 4,9 %	n/a
Italie	DCF	5,8 % - 7,6 %	5,1 % - 6,7 %	n/a
Portugal	Capitalisation et DCF	6,9 % - 8,8 %	4,9 % - 6,8 %	4,9 % - 6,5 %

#### Hypothèses 2021

Types d'actifs	Méthodes généralement retenues	Taux d'actualisation des flux (DCF)	Taux de rendement à la sortie (DCF)	Taux de rendement de marché (capitalisation)
Ile-de-France	Capitalisation et DCF	4,5 % - 6,2 %	4,5 % - 5,9 %	4,2 % - 5,5 %
Province	Capitalisation et DCF	4,7 % - 9,2 %	4,4 % - 8,8 %	4,2 % - 8,5 %
International	DCF	4,3 % - 7,3 %	3,8 % - 6,4 %	n/a

#### Hypothèses 2020

Types d'actifs	Méthodes généralement retenues	Taux d'actualisation des flux (DCF)	Taux de rendement à la sortie (DCF)	Taux de rendement de marché (capitalisation)
Ile-de-France	Capitalisation et DCF	4,9 % - 6,8 %	4,8 % - 6,7 %	4,5 % - 6,2 %
Province	Capitalisation et DCF	4,7 % - 8,6 %	4,4 % - 8,3 %	4,2 % - 7,6 %
International	DCF	4,2 % - 8,0 %	3,7 % - 7,5 %	n/a

## 5.2.4.Sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel

L'impact des variations des taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel est présenté dans le tableau ci-dessous :

### Exercice 2022

<i>Impact sur la valorisation Hors Droits du patrimoine en exploitation</i>	Taux de rendement (a)			
	+25 bps		+50 bps	
	en %	en millions d'euros	en %	en millions d'euros
<b>SANTE</b>				
Ile France	-5,0%	(43,0)	-9,6%	(81,0)
Province	-4,7%	(238,0)	-9,1%	(455,2)
International	-5,2%	(54,0)	-9,9%	(103,0)
- Allemagne	-5,5%	(25,2)	-10,4%	(47,6)
- Espagne	-5,1%	(3,6)	-9,8%	(6,9)
- Italie	-4,9%	(15,2)	-9,4%	(28,9)
- Portugal	-5,0%	(10,3)	-9,5%	(19,6)
<b>TOTAL SANTE</b>	<b>-4,8%</b>	<b>(335,0)</b>	<b>-9,2%</b>	<b>(639,3)</b>

(a) Rendement sur patrimoine immobilier en exploitation – droits inclus.

### Exercice 2021

<i>Impact sur la valorisation Hors Droits du patrimoine en exploitation</i>	Taux de rendement (a)			
	+25 bps		+50 bps	
	en %	en millions d'euros	en %	en millions d'euros
<b>SANTE</b>				
Ile France	-5,0%	(40,6)	-9,5%	(77,3)
Province	-4,8%	(233,5)	-9,1%	(445,8)
International	-5,2%	(46,2)	-9,9%	(87,8)
- Allemagne	-5,7%	(24,8)	-10,7%	(46,9)
- Espagne	nc	nc	nc	nc
- Italie	-4,8%	(11,7)	-9,2%	(22,3)
- Portugal	-4,6%	(9,7)	-8,9%	(18,6)
<b>TOTAL SANTE</b>	<b>-4,8%</b>	<b>(320,3)</b>	<b>-9,2%</b>	<b>(610,9)</b>

(a) Rendement sur patrimoine immobilier en exploitation – droits inclus.

### Exercice 2020

<i>Impact sur la valorisation Hors Droits du patrimoine en exploitation</i>	Taux de rendement (a)			
	+25 bps		+50 bps	
	en %	en millions d'euros	en %	en millions d'euros
<b>SANTE</b>				
Ile France	-4,5%	(31,6)	-8,7%	(60,4)
Province	-4,5%	(200,9)	-8,7%	(384,3)
International	-5,1%	(22,5)	-9,6%	(42,7)
- Allemagne	nc	nc	nc	nc
- Espagne	nc	nc	nc	nc
- Italie	nc	nc	nc	nc
- Portugal	nc	nc	nc	nc
<b>TOTAL SANTE</b>	<b>-4,5%</b>	<b>(255,0)</b>	<b>-8,7%</b>	<b>(487,4)</b>

(a) Rendement sur patrimoine immobilier en exploitation – droits inclus.

### 5.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

La variation de la juste valeur des immeubles de placement sur les exercices 2022, 2021 et 2020 s'analyse comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>		2022	2021	2020
Santé France		125,0	254,1	47,9
Santé International :		( 4,9)	24,7	( 3,6)
- Santé Allemagne		( 4,9)	21,2	( 2,6)
- Santé Italie		2,6	3,7	( 1,0)
- Santé Portugal		( 3,7)	( 0,2)	-
<b>VARIATION DE VALEUR EN RESULTAT</b>		<b>120,1</b>	<b>278,7</b>	<b>44,3</b>
Autres (a)		( 2,2)	1,6	-
<b>VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>5.1</b>	<b>122,3</b>	<b>280,3</b>	<b>44,3</b>

(a) : concerne la linéarisation des actifs et passifs attachés aux immeubles de placement.

La variation de juste valeur positive est le reflet d'un premier semestre témoignant d'une compression des taux en Allemagne ainsi que sur les établissements de court et moyen séjour en France. Cette variation positive a, dans sa quasi-totalité, été acquise au premier semestre, le deuxième semestre témoignant d'une stabilité des valeurs des établissements de santé.

## Note 6 . Financements et instruments financiers

### 6.1. Structure financière et contribution au résultat

#### 6.1.1. Évolution de la dette financière nette

##### PRINCIPES COMPTABLES

###### **Dettes financières**

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Lors de leur comptabilisation initiale, les frais et primes d'émission viennent impacter en diminution la valeur nominale de l'emprunt et sont étalés en résultat sur la durée de vie de l'emprunt via le taux d'intérêt effectif.

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de crédit-bail, la dette financière constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

###### **Dérivés et comptabilité de couverture**

Le Groupe Combiné utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêts. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique mise en place par le Groupe Combiné en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers sont présentées en note 6.2.2 et les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en note 6.3.

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés dans l'état de la situation financière combinée à leur juste valeur.

Le Groupe Combiné utilise des instruments dérivés pour la couverture du risque de taux de ses dettes à taux variable (couverture de flux de trésorerie) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation sont remplies. Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt sur la ligne « Autres éléments de l'état du résultat global combiné », jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont reclassés en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

Lorsque les instruments financiers dérivés ne satisfont pas les conditions fixées par la norme pour appliquer la comptabilité de couverture, ils sont classés dans la catégorie des dérivés non qualifiés de couverture et leurs variations de juste valeur sont comptabilisées directement en résultat de la période.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs, modèle *Black and Scholes*, ...) et fondée sur des données de marché.

## Décomposition de la dette financière nette à la clôture

La dette financière nette se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2021	Flux de trésorerie issus des opérations de financement		Mise en juste valeur et autres variations (a)	31/12/2022
		Souscriptions	Remboursements		
Emprunts obligataires	1 100,0	-	-	-	1 100,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	712,6	400,0	(14,3)	2,7	1 101,1
Dettes de crédit-bail	218,0	18,0	(34,6)	-	201,4
Autres emprunts et dettes assimilées	2,7	-	-	(2,7)	-
<b>Total des Emprunts</b>	<b>2 033,3</b>	<b>418,0</b>	<b>(48,9)</b>	<b>0,0</b>	<b>2 402,4</b>
Dettes envers Icade SA (b)	447,1	-	(71,1)	-	376,0
Autres comptes courants	15,9	-	-	-	15,9
Découverts bancaires	0,1	-	-	(0,1)	0,0
<b>TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS</b>	<b>2 496,4</b>	<b>418,0</b>	<b>(120,0)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>2 794,3</b>
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	(2,9)	-	-	0,1	(2,8)
<b>DETTES FINANCIÈRES BRUTES (c)</b>	<b>6.1.2. 2 493,5</b>	<b>418,0</b>	<b>(120,0)</b>	<b>0,1</b>	<b>2 791,6</b>
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	6.1.3. 16,2	-	-	(81,0)	(64,7)
Actifs financiers (d)	6.1.5. (0,1)	-	-	(0,0)	(0,1)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (e)	6.1.6. (171,9)	-	-	(244,9)	(416,8)
<b>DETTES FINANCIÈRES NETTES</b>	<b>2 337,8</b>	<b>418,0</b>	<b>(120,0)</b>	<b>(325,8)</b>	<b>2 310,0</b>

(a) Les autres variations concernent les flux de trésorerie sur les découverts bancaires et la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

(b) Les dettes envers Icade SA comprennent 50 millions d'euros de dettes non courantes au 31 décembre 2022 (contre 50,0 millions d'euros au 31 décembre 2021). Le solde résiduel est constitué de dettes courantes et de comptes courants.

(c) La dette financière brute se décompose en 2 106,5 millions de dettes financières non courantes et 685,1 millions de dettes financières courantes.

(d) Hors dépôts de garantie versés.

(e) La trésorerie est constituée d'un compte courant de cash-pooling avec Icade SA à hauteur de 345,5 millions d'euros au 31 décembre 2022 (65,9 millions au 31 décembre 2021).

L'évolution de la dette brute sur la période avant prise en compte des instruments dérivés concerne essentiellement :

- ◆ Les emprunts auprès des établissements de crédit et autres emprunts :
  - Souscription de 400,0 millions d'euros, dont un crédit-relais (*Bridge To Bond*) de 300 millions d'euros intégralement tiré;
  - Amortissement naturel pour 14,3 millions d'euros.
- ◆ La dette de crédit-bail :
  - Nouveaux contrats pour 18,0 millions d'euros ;
  - Amortissement naturel et remboursement anticipé pour 34,6 millions d'euros.

La variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie de 297,8 millions d'euros concerne principalement les flux affectant la dette financière nette (418,0 millions d'euros d'augmentation et 120,0 millions d'euros de diminution).

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020	Flux de trésorerie issus des opérations de financement		Variations de périmètre	Mise en juste valeur et autres variations (a)	31/12/2021
		Souscriptions	Remboursements			
Emprunts obligataires	1 100,0	-	-	-	-	1 100,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	763,2	-	(50,5)	-	-	712,6
Dettes de crédit-bail	220,2	51,0	(36,1)	-	(17,1)	218,0
Autres emprunts et dettes assimilées	49,8	-	(49,8)	2,7	-	2,7
<b>Total des Emprunts</b>	<b>2 133,1</b>	<b>51,0</b>	<b>(136,4)</b>	<b>2,7</b>	<b>(17,1)</b>	<b>2 033,3</b>
Dettes envers Icade SA (b)	334,2	240,2	(127,3)	-	-	447,1
Autres comptes courants	15,4	-	(5,0)	5,4	-	15,9
Découverts bancaires	0,1	-	-	-	-	0,1
<b>TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS</b>	<b>2 482,9</b>	<b>291,2</b>	<b>(268,7)</b>	<b>8,1</b>	<b>(17,1)</b>	<b>2 496,4</b>
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	(4,6)	-	-	-	1,7	(2,9)
<b>DETTES FINANCIÈRES BRUTES (c)</b>	<b>6.1.2. 2 478,3</b>	<b>291,2</b>	<b>(268,7)</b>	<b>8,1</b>	<b>(15,4)</b>	<b>2 493,5</b>
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	6.1.3. 36,4	-	(1,0)	-	(19,1)	16,2
Actifs financiers (d)	6.1.5. (0,1)	-	-	-	-	(0,1)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (e)	6.1.6. (501,7)	-	-	(1,5)	331,3	(171,9)
<b>DETTES FINANCIÈRES NETTES</b>	<b>2 012,9</b>	<b>291,2</b>	<b>(269,7)</b>	<b>6,6</b>	<b>296,8</b>	<b>2 337,8</b>

(a) Les autres variations concernent les variations de périmètre, les flux de trésorerie sur les découverts bancaires et la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

(b) Les dettes envers Icade SA comprennent 50 millions d'euros de dettes long terme au 31 décembre 2021 (100 millions d'euros au 31 décembre 2020). Le solde résiduel est constitué de dettes court terme et comptes courants.

(c) La dette financière brute se décompose en 2 049,9 millions de dettes financières non courantes et 446,5 millions de dettes financières courantes.

(d) Hors dépôts de garantie versés.

(e) La trésorerie est constituée d'un compte courant de cash-pooling avec Icade SA à hauteur de 65,9 millions au 31 décembre 2021 (459,0 millions d'euros au 31 décembre 2020).

L'évolution de la dette brute sur la période avant prise en compte des instruments dérivés concerne essentiellement :

- ◆ L'amortissement naturel des emprunts auprès des établissements de crédit pour 14,9 millions d'euros et des dettes de crédit-bail pour 36,1 millions d'euros ;
- ◆ Le remboursement par anticipation des autres emprunts pour 49,8 millions d'euros, des emprunts auprès des établissements de crédit pour 35,5 millions d'euros et la diminution des dettes de crédit-bail de 17,1 millions d'euros suite à la cession d'un contrat ;
- ◆ L'augmentation des dettes de crédit-bail de 51,0 millions d'euros consécutive à trois tirages réalisés pour des opérations en développement.

La variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie de 21,5 millions d'euros concerne principalement les flux affectant la dette financière nette (291,2 millions d'euros d'augmentation et 269,7 millions d'euros de diminution).

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2019	Flux de trésorerie issus des opérations de financement		Variations de périmètre	Mise en juste valeur et autres variations (a)	31/12/2020
		Emissions et Souscriptions	Remboursements			
Emprunts obligataires	500,0	600,0	-	-	-	1 100,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	781,3	-	(29,5)	-	11,4	763,2
Dettes de crédit-bail	196,7	45,1	(21,6)	-	-	220,2
Autres emprunts et dettes assimilées	52,3	-	(2,4)	-	-	49,8
<b>Total des Emprunts</b>	<b>1 530,2</b>	<b>645,1</b>	<b>(53,6)</b>		<b>11,4</b>	<b>2 133,1</b>
Dettes envers Icade SA (b)	659,7	-	(325,5)	-	-	334,2
Autres comptes courants	1,1	-	(28,4)	41,9	0,9	15,4
Découverts bancaires	0,6	-	-	-	(0,5)	0,1
<b>TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS</b>	<b>2 191,6</b>	<b>645,1</b>	<b>(407,4)</b>	<b>41,9</b>	<b>11,7</b>	<b>2 482,9</b>
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	(2,0)	-	-	0,9	(3,5)	(4,6)
<b>DETTES FINANCIÈRES BRUTES (c)</b>	<b>6.1.2. 2 189,6</b>	<b>645,1</b>	<b>(407,4)</b>	<b>42,8</b>	<b>8,2</b>	<b>2 478,3</b>
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	6.1.3. 27,7	-	-	-	8,7	36,4
Actifs financiers (d)	6.1.5. -	-	-	0,0	(0,1)	(0,1)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (e)	6.1.6. (443,7)	-	-	(0,2)	(57,8)	(501,7)
<b>DETTES FINANCIÈRES NETTES</b>	<b>1 773,6</b>	<b>645,1</b>	<b>(407,4)</b>	<b>42,6</b>	<b>(41,0)</b>	<b>2 012,9</b>

(a) Les autres variations concernent les variations de périmètre, les flux de trésorerie sur les découverts bancaires et la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

(b) Les dettes envers Icade SA comprennent 510,0 millions d'euros au 31 décembre 2019 et 100 millions d'euros au 31 décembre 2020 de dettes long terme. Le résiduel est constitué de dettes court terme et comptes courants.

(c) La dette financière brute se décompose en 2 167,2 millions de dette financière non courante et 311,1 millions de dette financière courante.

(d) Hors dépôts de garantie versés.

(e) La trésorerie est constituée d'un compte courant de cash-pooling avec Icade SA à hauteur de 459,0 millions au 31 décembre 2020 ( 371,8 millions d'euros au 31 décembre 2019).

L'évolution de la dette brute sur la période avant prise en compte des instruments dérivés concerne essentiellement :

- ◆ L'émission d'un emprunt obligataire « social » (Social Bond) d'un montant de 600,0 millions d'euros ;
- ◆ Le remboursement par anticipation de trois prêts auprès d'Icade SA pour 360,0 millions d'euros ayant généré le versement d'une indemnité sur l'exercice de 24,9 millions d'euros ;
- ◆ L'augmentation des dettes de crédit-bail pour 45,1 millions d'euros et des emprunts auprès des établissements de crédit pour 11,4 millions d'euros suite aux acquisitions de la période, avec la mise en place d'un contrat de crédit-bail (49,0 millions d'euros dont 38,5 millions d'euros tirés) pour la construction de l'Hôpital Privé du Grand Narbonne à Montredon-des-Corbières (11) ;
- ◆ L'amortissement naturel des emprunts auprès des établissements de crédit (29,5 millions d'euros), des dettes de crédit-bail (21,6 millions d'euros), des dettes envers Icade SA (47,4 millions d'euros) et des autres emprunts (2,4 millions d'euros).

La variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie de 231,5 millions d'euros concerne principalement les flux affectant la dette financière nette (645,1 millions d'euros d'augmentation et 407,5 millions d'euros de diminution) et l'acquisition d'actifs financiers (5,9 millions d'euros).

## 6.1.2.Composante de la dette financière

### Dettes financières brutes : type de taux, échéance et juste valeur

La dette financière brute portant intérêt (dette financière brute hors intérêts courus et frais d'émissions étalés en application de la méthode du taux effectif de l'emprunt), s'élève à 2 794,3 millions d'euros au 31 décembre 2022, à 2 496,4 millions d'euros au 31 décembre 2021 et à 2 482,9 millions d'euros au 31 décembre 2020. Elle se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 31/12/2022	Courant		Non Courant			Part à plus de 5 ans	Juste valeur au 31/12/2022
		Part à moins d'1 an	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans		
<b>Dettes à taux fixe</b>	<b>1 678,8</b>	<b>352,8</b>	<b>10,0</b>	<b>74,0</b>	<b>15,5</b>	<b>31,4</b>	<b>1 195,1</b>	<b>1 369,4</b>
Emprunt obligataire	1 100,0	-	-	-	-	-	1 100,0	826,5
Emprunts auprès des établissements de crédit	101,4	1,4	-	7,5	7,5	7,5	77,5	88,1
Dettes de crédit-bail	85,5	9,6	10,0	16,5	8,0	23,9	17,6	76,0
Dettes envers Icade SA	376,0	326,0	-	50,0	-	-	-	363,8
Autres comptes courants	15,9	15,9	-	-	-	-	-	15,1
<b>Dettes à taux variable</b>	<b>1 115,5</b>	<b>326,9</b>	<b>163,3</b>	<b>132,6</b>	<b>310,1</b>	<b>91,4</b>	<b>91,2</b>	<b>1 088,1</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	999,7	313,1	141,8	118,1	303,3	84,4	38,9	981,3
Dettes de crédit-bail	115,8	13,8	21,4	14,5	6,8	7,0	52,3	106,7
<b>TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS AU 31/12/2022</b>	<b>2 794,3</b>	<b>679,7</b>	<b>173,3</b>	<b>206,6</b>	<b>325,6</b>	<b>122,8</b>	<b>1 286,4</b>	<b>2 457,5</b>

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 31/12/2021	Courant		Non Courant			Part à plus de 5 ans	Juste valeur au 31/12/2021
		Part à moins d'1 an	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans		
<b>Dettes à taux fixe</b>	<b>1 302,5</b>	<b>74,7</b>	<b>9,1</b>	<b>9,3</b>	<b>65,8</b>	<b>7,3</b>	<b>1 136,2</b>	<b>1 311,7</b>
Emprunt obligataire	1 100,0	-	-	-	-	-	1 100,0	1 099,9
Dettes de crédit-bail	86,6	8,9	9,1	9,3	15,8	7,3	36,2	91,2
Dettes envers Icade SA	100,0	50,0	-	-	50,0	-	-	102,9
Autres comptes courants	15,9	15,9	-	-	-	-	-	17,6
<b>Dettes à taux variable</b>	<b>1 193,9</b>	<b>371,8</b>	<b>28,3</b>	<b>164,6</b>	<b>132,6</b>	<b>310,1</b>	<b>186,5</b>	<b>1 206,0</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	712,6	12,9	13,1	141,8	118,1	303,3	123,4	725,9
Dettes de crédit-bail	131,4	11,6	13,8	21,4	14,5	6,8	63,1	130,1
Autres emprunts et dettes assimilées	2,7	-	1,4	1,4	-	-	-	2,7
Dettes envers Icade SA	347,1	347,1	-	-	-	-	-	347,1
Découverts bancaires	0,1	0,1	-	-	-	-	-	0,1
<b>TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS AU 31/12/2021</b>	<b>2 496,4</b>	<b>446,5</b>	<b>37,3</b>	<b>174,0</b>	<b>198,4</b>	<b>317,4</b>	<b>1 322,8</b>	<b>2 517,7</b>

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 31/12/2020	Courant		Non Courant			Part à plus de 5 ans	Juste valeur au 31/12/2020
		Part à moins d'1 an	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans		
<b>Dettes à taux fixe</b>	<b>1 365,1</b>	<b>82,6</b>	<b>61,3</b>	<b>10,8</b>	<b>8,7</b>	<b>65,1</b>	<b>1 136,6</b>	<b>1 427,2</b>
Emprunt obligataire	1 100,0	-	-	-	-	-	1 100,0	1 146,4
Emprunts auprès des établissements de crédit	8,6	3,0	3,1	2,4	-	-	-	9,1
Dettes de crédit-bail	91,1	14,2	8,2	8,4	8,6	15,1	36,6	100,0
Dettes envers Icade SA	150,0	50,0	50,0	-	-	50,0	-	156,3
<b>Dettes à taux variable</b>	<b>1 117,9</b>	<b>221,0</b>	<b>25,3</b>	<b>61,2</b>	<b>186,8</b>	<b>132,4</b>	<b>491,2</b>	<b>1 143,0</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	129,1	19,7	8,1	43,7	18,4	11,7	27,5	131,7
Dettes de crédit-bail	49,8	2,5	2,5	2,6	2,6	2,7	36,9	57,0
Autres emprunts et dettes assimilées	184,2	184,2	-	-	-	-	-	185,0
Autres comptes courants	0,1	0,1	-	-	-	-	-	0,1
<b>TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS AU 31/12/2020</b>	<b>2 482,9</b>	<b>303,6</b>	<b>86,6</b>	<b>71,9</b>	<b>195,5</b>	<b>197,5</b>	<b>1 627,8</b>	<b>2 570,3</b>

La durée de vie moyenne de la dette s'établit à 4,4 ans au 31 décembre 2022, 5,6 ans au 31 décembre 2021 et 6,5 ans au 31 décembre 2020.

### Caractéristiques des emprunts obligataires

#### Exercice 2022

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2022
FR0013457967	04/11/2019	04/11/2029	500,0	Taux Fixe 0,875%	In fine	500,0
FR0013535150	17/09/2020	17/09/2030	600,0	Taux fixe 1,375%	In fine	600,0
<b>Emprunts obligataires</b>						<b>1 100,0</b>

#### Exercice 2021

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2021
FR0013457967	04/11/2019	04/11/2029	500,0	Taux Fixe 0,875%	In fine	500,0
FR0013535150	17/09/2020	17/09/2030	600,0	Taux fixe 1,375%	In fine	600,0
<b>Emprunts obligataires</b>						<b>1 100,0</b>

#### Exercice 2020

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2020
FR0013457967	04/11/2019	04/11/2029	500,0	Taux Fixe 0,875%	In fine	500,0
FR0013535150	17/09/2020	17/09/2030	600,0	Taux fixe 1,375%	In fine	600,0
<b>Emprunts obligataires</b>						<b>1 100,0</b>

### 6.1.3. Instruments dérivés et comptabilité de couverture

#### Présentation des instruments dérivés dans l'état de la situation financière combinée

Les instruments dérivés sont constitués d'instruments de couverture des flux de trésorerie futurs sur le risque de variation des taux d'intérêt. Au 31 décembre 2022, la juste valeur de ces instruments fait apparaître une position nette active de 64,7 millions d'euros contre une position nette passive de 16,2 millions d'euros au 31 décembre 2021 et 36,4 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Le détail de l'évolution de la juste valeur des instruments dérivés est le suivant pour les trois exercices couverts par les présents états financiers :

	31/12/2021 (1)	Entrée de périmètre (2)	Cessions (3)	Paiement pour garantie (4)	Variation de juste valeur en résultat (5)	Variation de juste valeur en capitaux propres (6)	31/12/2022 (7) = de (1) à (6) inclus
<i>(en millions d'euros)</i>							
Swaps de taux - payeur fixe	(16,2)		-	-	(0,5)	80,0	63,3
Options de taux - cap	-		-	-	-	1,5	1,5
<b>TOTAL INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX</b>	<b>(16,2)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(0,5)</b>	<b>81,5</b>	<b>64,7</b>
Dont Instruments dérivés Actif	0,3		-	-	0,1	65,3	65,7
Dont Instruments dérivés Passif	(16,6)		-	-	(0,6)	16,2	(0,9)

	31/12/2020 (1)	Entrée de périmètre (2)	Cessions (3)	Paiement pour garantie (4)	Variation de juste valeur en résultat (5)	Variation de juste valeur en capitaux propres (6)	31/12/2021 (7) = de (1) à (6) inclus
<i>(en millions d'euros)</i>							
Swaps de taux - payeur fixe	(36,4)	-	1,0	-	0,4	18,7	(16,2)
<b>TOTAL INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX</b>	<b>(36,4)</b>	<b>-</b>	<b>1,0</b>	<b>-</b>	<b>0,4</b>	<b>18,7</b>	<b>(16,2)</b>
Dont Instruments dérivés Actif	-	-	-	-	-	0,3	0,3
Dont Instruments dérivés Passif	(36,4)	-	1,0	-	0,4	18,4	(16,6)

	31/12/2019 (1)	Entrée de périmètre (2)	Cessions (3)	Paiement pour garantie (4)	Variation de juste valeur en résultat (5)	Variation de juste valeur en capitaux propres (6)	31/12/2020 (7) = de (1) à (6) inclus
<i>(en millions d'euros)</i>							
Swaps de taux - payeur fixe	(27,7)	-	-	-	0,2	(8,9)	(36,4)
<b>TOTAL INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX</b>	<b>(27,7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,2</b>	<b>(8,9)</b>	<b>(36,4)</b>
Dont Instruments dérivés Actif	0,2	-	-	-	(0,1)	(0,1)	-
Dont Instruments dérivés Passif	(27,9)	-	-	-	0,2	(8,7)	(36,4)

#### Variation des réserves de couverture

Les réserves de couverture sont exclusivement composées de la mise à la juste valeur des instruments financiers utilisés par le Groupe Combiné pour la couverture du risque de taux (partie efficace). La variation des réserves de couverture pour les périodes présentées est détaillée dans le tableau ci-dessous :

	Début de période	Recyclage par résultat	Variations de valeur par capitaux propres	Fin de période
<i>(en millions d'euros)</i>				
<b>Réserves de réévaluation :</b>				
2022	(15,2)	(0,4)	81,5	<b>65,9</b>
2021	(34,5)	0,5	18,7	<b>(15,2)</b>
2020	(24,9)	(0,7)	(8,9)	<b>(34,5)</b>

## Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

Le portefeuille d'instruments dérivés au 31 décembre 2022, 2021 et 2020 se présente comme suit :

(en millions d'euros)	Total	Part à moins d'un an		Part à plus d'un an et moins de cinq ans		Part à plus de cinq ans	
		Montant	Montant	Montant	Montant		
Dérivés en vigueur - Swaps de taux payeur fixe	666,4	11,5		501,4		153,6	
Dérivés en vigueur - Options de taux Cap	150,0			150,0			
<b>TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR</b>	<b>816,4</b>	<b>11,5</b>		<b>651,4</b>		<b>153,6</b>	
Dérivés à effet différé - Swaps de taux payeur fixe	133,1	-		5,8		127,3	
<b>TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR A EFFET DIFFERE</b>	<b>133,1</b>	<b>-</b>		<b>5,8</b>		<b>127,3</b>	
<b>TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2022</b>	<b>949,5</b>	<b>11,5</b>		<b>657,2</b>		<b>280,9</b>	
Dérivés en vigueur - Swaps de taux payeur fixe	714,8	98,4		382,6		233,8	
<b>TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2021</b>	<b>714,8</b>	<b>98,4</b>		<b>382,6</b>		<b>233,8</b>	
Dérivés en vigueur - Swaps de taux payeur fixe	757,9	15,5		301,9		440,5	
<b>TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2020</b>	<b>757,9</b>	<b>15,5</b>		<b>301,9</b>		<b>440,5</b>	

Ces instruments dérivés sont utilisés dans le cadre de la politique de couverture du risque de taux du Groupe (cf. note 6.2.2).

### 6.1.4. Résultat financier

Le résultat financier se compose principalement :

- ◆ Du coût de l'endettement financier net principalement constitué des charges d'intérêts sur dettes financières et instruments dérivés ;
- ◆ Des autres produits et charges financiers, principalement constitués des coûts de restructuration des passifs financiers et des commissions de non-utilisation.

Le résultat financier du Groupe Combiné représente une charge nette de 44,1 millions d'euros pour l'exercice 2022 (contre une charge nette de 40,2 millions d'euros pour l'exercice 2021 et de 61,5 millions d'euros pour l'exercice 2020). Il est essentiellement composé de charges d'intérêts sur dettes financières et sur instruments dérivés et pénalités de remboursement anticipé.

(en millions d'euros)	2022	2021	2020
Charges d'intérêts sur dettes financières	(27,6)	(21,3)	(17,5)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(3,4)	(7,5)	(7,1)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	0,4	0,5	0,7
Charges des prêts et avances vis-à-vis d'Icade	(8,8)	(7,7)	(11,2)
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT NET</b>	<b>(39,4)</b>	<b>(36,0)</b>	<b>(35,1)</b>
Dotations et reprises sur pertes de valeurs des titres disponibles à la vente			
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	(1,0)	0,3	0,1
Commissions de non utilisation	(2,4)	(1,9)	(1,0)
Coût de restructuration de passifs financiers (a)	(0,4)	(2,6)	(24,9)
Résultat financier des passifs locatifs	(0,3)	(0,3)	(0,3)
Autres produits et charges financiers	(0,7)	0,4	(0,3)
<b>Total des autres produits et charges financiers</b>	<b>(4,7)</b>	<b>(4,1)</b>	<b>(26,4)</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(44,1)</b>	<b>(40,2)</b>	<b>(61,5)</b>

(a) En 2020, les coûts de restructurations de passifs financiers correspondent à des indemnités de remboursement anticipé de dettes financières vis-à-vis d'Icade SA.

## 6.1.5. Autres actifs et passifs financiers

### PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à la norme IFRS 9, les actifs financiers sont classés et évalués soit au coût amorti, soit en juste valeur. Afin de déterminer le classement et le mode d'évaluation appropriés, le Groupe Combiné tient compte de son modèle d'affaire pour la gestion de ses actifs financiers et procède à une analyse des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de ces derniers. Les actifs financiers du Groupe Combiné sont composés de deux catégories :

- ◆ Actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat :

Ils concernent les titres non consolidés évalués à la juste valeur par résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation des flux de trésorerie, actif net réévalué, cours de bourse si applicable...).

- ◆ Actifs financiers évalués au coût amorti :

Ils sont principalement composés des dépôts et cautionnements versés et évalués au coût amorti à la date de clôture.

Conformément à la norme IFRS 9, le Groupe Combiné applique le modèle des pertes attendues sur actifs financiers qui impose de comptabiliser le cas échéant dès la reconnaissance de l'actif financier, les pertes attendues et les variations de ces pertes à chaque clôture pour refléter le changement de risque de crédit depuis la comptabilisation initiale.

Les actifs financiers correspondent principalement à des dépôts et cautionnements versés et s'élèvent à 64,5 millions d'euros au 31 décembre 2022 (contre 58,7 millions d'euros au 31 décembre 2021 et 30,9 millions d'euros au 31 décembre 2020, entièrement composés de dépôts et cautionnements versés). L'échéance de 100% des actifs financiers au 31 décembre 2022 est prévue au-delà de 5 ans.

Les passifs financiers correspondent à des dépôts et cautionnements reçus des locataires pour 18,6 millions d'euros au 31 décembre 2022, 14,8 millions d'euros au 31 décembre 2021 et 14,1 millions d'euros au 31 décembre 2020. Au 31 décembre 2022, l'échéance de 100% des dépôts et cautionnements reçus des locataires est prévue au-delà de 5 ans.

## 6.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

### PRINCIPES COMPTABLES

Le poste trésorerie et équivalent de trésorerie comprend les disponibilités et les comptes à terme.

Les découverts bancaires sont exclus de la notion de trésorerie et équivalents de trésorerie et sont comptabilisés en tant que dettes financières courantes au sein de l'état de la situation financière.

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Equivalents de trésorerie (Comptes à terme)	10,0	10,0	10,0
Disponibilités (inclus intérêts bancaires à recevoir) (a)	406,7	161,9	491,7
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>	<b>416,8</b>	<b>171,9</b>	<b>501,7</b>

(a) La trésorerie est principalement constituée d'un compte courant de cash-pooling avec Icade SA à hauteur de 345,5 millions au 31 décembre 2022 (65,9 millions d'euros au 31 décembre 2021 et 459,0 millions d'euros au 31 décembre 2020.)

## 6.2. Gestion des risques financiers

### 6.2.1. Risque de liquidité

Au 31 décembre 2022, le Groupe Combiné a une position de liquidité renforcée notamment grâce à :

- ◆ la mise en place d'une ligne de crédit renouvelable (RCF) de 400,0 millions d'euros à 5 ans (prorogeable 2 ans), non tirée. Cette opération, conclue à des conditions très attractives, a permis au Groupe Combiné d'annuler l'avance de 200,0 millions d'euros souscrite auprès d'Icade ;
- ◆ des avances sur IHE, offrant une capacité de tirage de 62,0 millions d'euros ;
- ◆ une position de trésorerie nette de 416,8 millions d'euros.

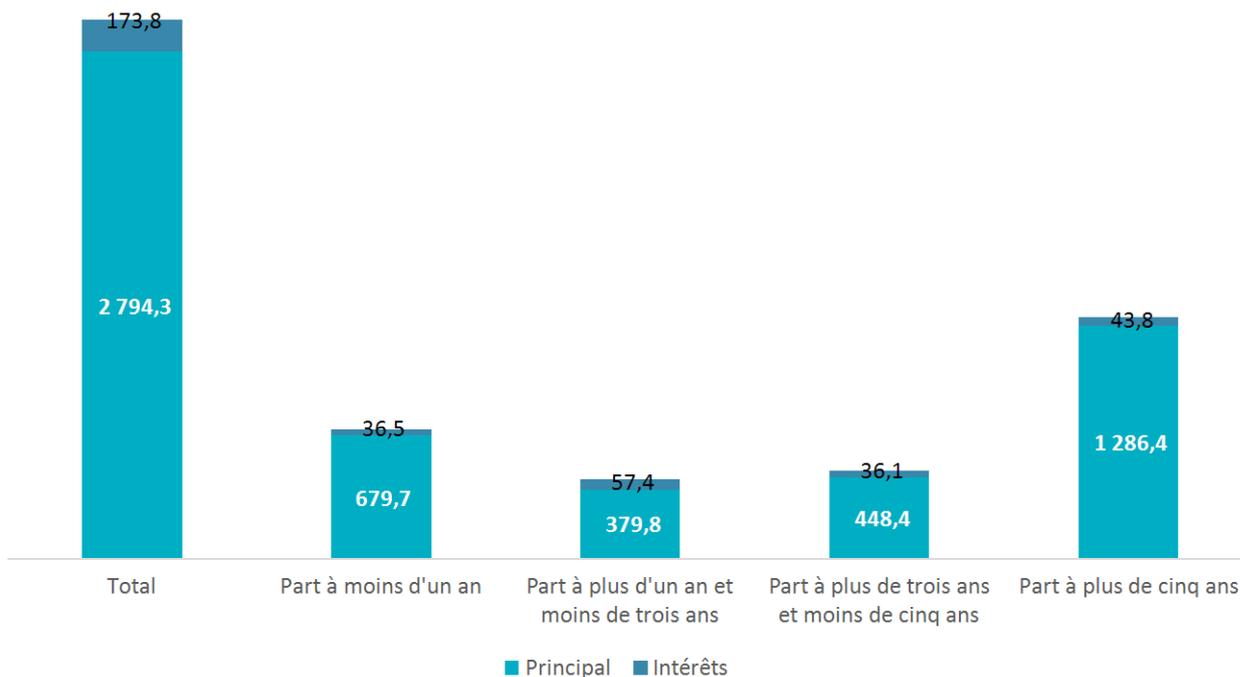
Le Groupe Combiné dispose d'une dette envers Icade de 376 millions d'euros :

- ◆ un prêt intragroupe au niveau d'Icade Santé de 50,0 millions d'euros au 31 décembre 2022 (vs 100,0 millions d'euros au 31 décembre 2021) ;
- ◆ IHE dispose de plusieurs avances, pour un montant cumulé de 388,0 millions d'euros tirés à hauteur de 326,0 millions d'euros au 31 décembre 2022 (575,6 millions d'euros, tirés à hauteur de 347,1 millions d'euros au 31 décembre 2021).

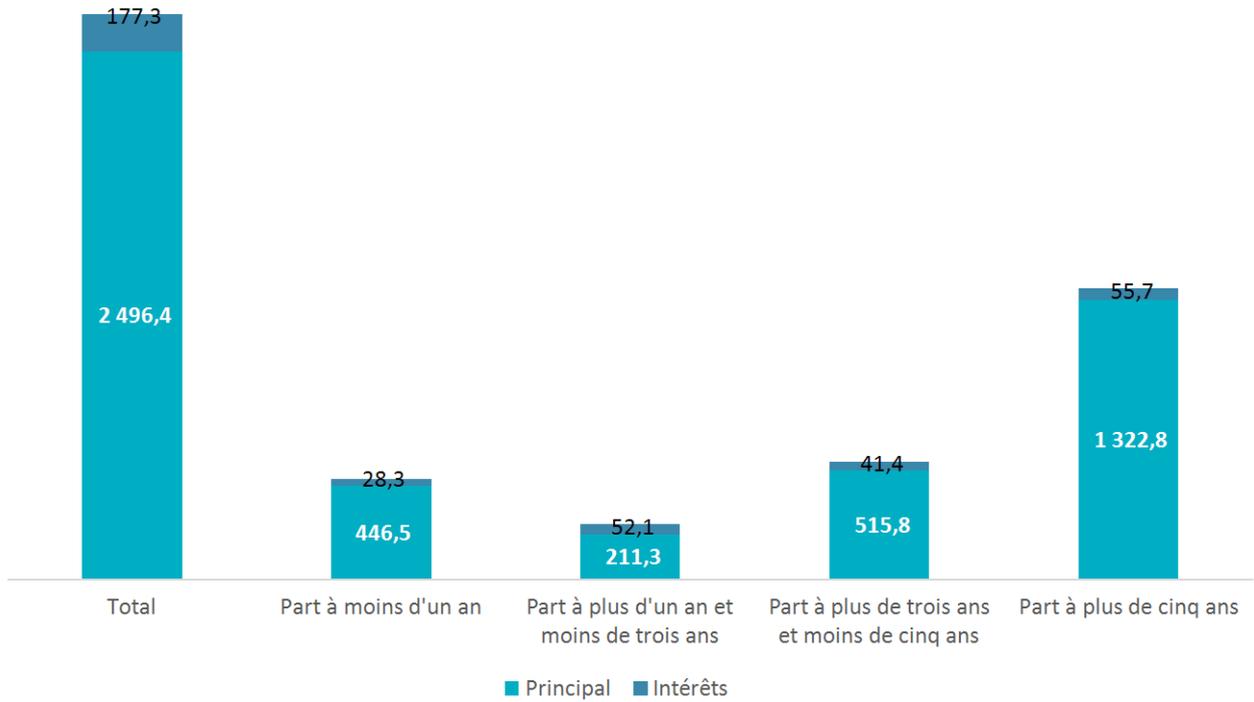
A noter que la dette vis-à-vis d'Icade a vocation à être remboursée, dans le cadre de la constitution du Groupe Combiné, pour être portée directement par Icade Santé.

Le Groupe Combiné veille à une gestion rigoureuse du suivi des échéances de ses principales lignes de dette comme l'illustre le tableau ci-dessous. Les échéances relatives aux intérêts sur emprunts et sur instruments financiers dérivés sont déterminées sur la base des taux de marché anticipés.

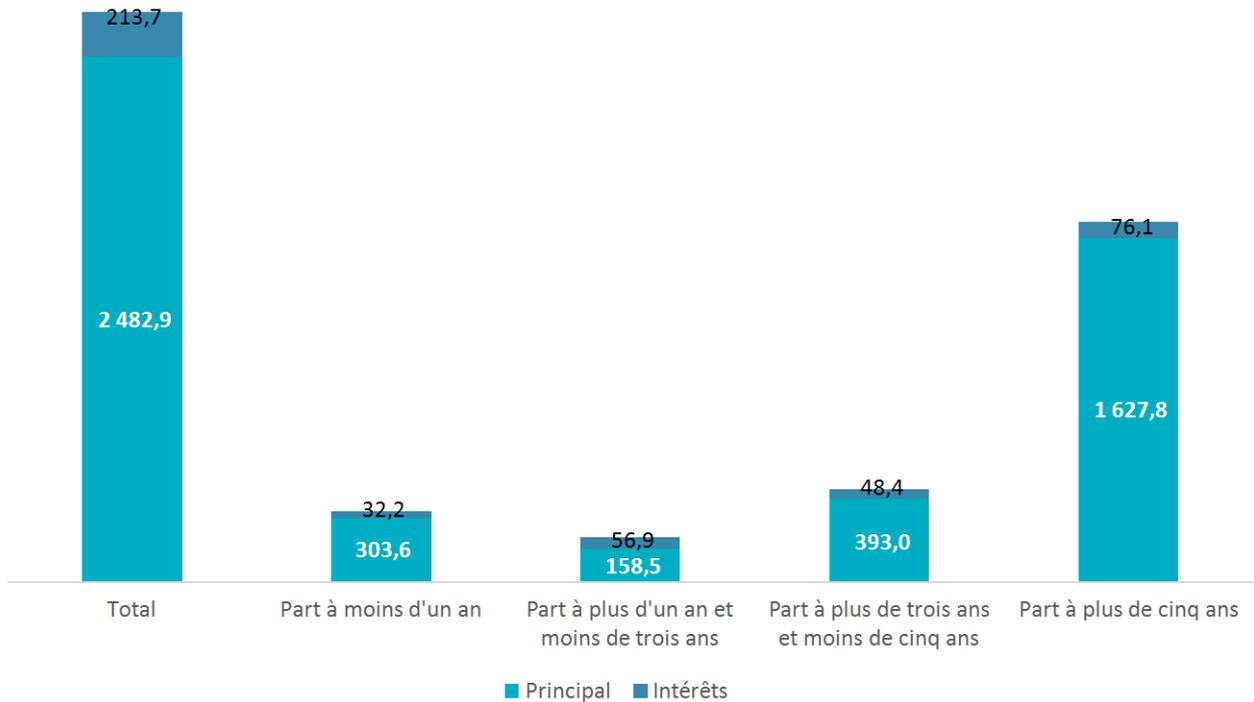
**Echéancier des flux futurs de dette brute portant intérêts  
pour l'année 2022 (en M€)**



**Echéancier des flux futurs de dette brute portant intérêts  
pour l'année 2021 (en M€)**



**Echéancier des flux futurs de dette brute portant intérêts  
pour l'année 2020 (en M€)**



## 6.2.2.Risque de taux

Le risque de taux est constitué d'une part, dans le cas d'une hausse des taux, du risque d'augmentation des charges financières lié aux passifs financiers à taux variable et d'autre part, dans le cas d'une baisse des taux, du risque de diminution des produits financiers lié aux actifs financiers à taux variable.

La ventilation par type de taux des emprunts avant et après prise en compte des instruments dérivés de couverture est présenté dans le tableau ci-dessous :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022			
	Taux fixe	Taux variable	Total	
Emprunts obligataires	1 100,0	-	1 100,0	
Emprunts auprès des établissements de crédit	101,4	999,7	1 101,1	
Dettes de crédit-bail	85,5	115,8	201,4	
Dettes envers Icade SA	376,0	(0,0)	376,0	
Autres comptes courants	15,9		15,9	
Découverts bancaires	-	0,0	0,0	
<b>TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS</b>	<b>1 678,8</b>	<b>1 115,5</b>	<b>2 794,3</b>	
<b>Répartition des emprunts (en %)</b>	<b>60%</b>	<b>40%</b>	<b>100%</b>	
Effet des instruments de couverture de taux (a)	6.1.3.	816,4	(816,4)	0,0
<b>REPARTITION APRES COUVERTURE</b>	<b>2 495,2</b>	<b>299,1</b>	<b>2 794,3</b>	
<b>Répartition après couverture (en %)</b>	<b>89%</b>	<b>11%</b>	<b>100%</b>	

(a) Prise en compte des instruments de couverture du risque de taux mis en place par le Groupe (cf note 6.1.3.).

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021			
	Taux fixe	Taux variable	Total	
Emprunts obligataires	1 100,0	-	1 100,0	
Emprunts auprès des établissements de crédit		712,6	712,6	
Dettes de crédit-bail	86,6	131,4	218,0	
Autres emprunts et dettes assimilées	-	2,7	2,7	
Dettes envers Icade SA	100,0	347,1	447,1	
Autres comptes courant	15,9	-	15,9	
Découverts bancaires	-	0,1	0,1	
<b>TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS</b>	<b>1 302,5</b>	<b>1 193,9</b>	<b>2 496,4</b>	
<b>Répartition des emprunts (en %)</b>	<b>52%</b>	<b>48%</b>	<b>100%</b>	
Effet des instruments de couverture de taux (a)	6.1.3.	714,8	(714,8)	0,0
<b>REPARTITION APRES COUVERTURE</b>	<b>2 001,4</b>	<b>479,0</b>	<b>2 480,4</b>	
<b>Répartition après couverture (en %)</b>	<b>81%</b>	<b>19%</b>	<b>100%</b>	

(a) Prise en compte des instruments de couverture du risque de taux mis en place par le Groupe (cf note 6.1.3.).

(en millions d'euros)	31/12/2020		
	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires	1 100,0	-	1 100,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	8,6	754,6	763,2
Dettes de crédit-bail	91,1	129,1	220,2
Autres emprunts et dettes assimilées	-	49,8	49,8
Dettes envers Icade SA	150,0	184,2	334,2
Autres comptes courant	15,4	-	15,4
Découverts bancaires	-	0,1	0,1
<b>TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS</b>	<b>1 365,1</b>	<b>1 117,9</b>	<b>2 482,9</b>
<b>Répartition des emprunts (en %)</b>	<b>55%</b>	<b>45%</b>	<b>100%</b>
Effet des instruments de couverture de taux (a)	6.1.3. 757,9	(757,9) -	
<b>REPARTITION APRES COUVERTURE</b>	<b>2 122,9</b>	<b>360,0</b>	<b>2 482,9</b>
<b>Répartition après couverture (en %)</b>	<b>86%</b>	<b>14%</b>	<b>100%</b>

(a) Prise en compte des instruments de couverture du risque de taux mis en place par le Groupe (cf note 6.1.3.).

Pour financer ses investissements, le Groupe Combiné peut avoir recours à de la dette à taux variable, ce qui lui permet de conserver sa capacité de remboursement par anticipation sans pénalité.

Au 31 décembre 2022, la dette totale du Groupe Combiné, composée à 60% de dette à taux fixe et à 40% de dette à taux variable, est couverte à 89% contre le risque de taux d'intérêt contre 81% au 31 décembre 2021 et 86% au 31 décembre 2020.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 2,7 ans, celle des couvertures associées à 4,2 ans.

Le Groupe Combiné poursuit une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux par la mise en place de contrats de couverture appropriés, de type swaps et options. En particulier, le Groupe Combiné a profité d'une détente sur les marchés de taux en juillet et décembre 2022 pour renforcer son profil de couverture à moyen et long terme, et mettre en place :

- 150 M€ de tunnels d'options, à échéance 12/2025 ;
- 100 M€ de swaps à échéance 12/2025 et 100 M€ à départ décalé 12/2023, échéance 12/2032.

A noter que le Groupe Combiné privilégie la qualification de ses instruments de couverture en *cash-flow hedge*, selon la norme IAS39, ainsi les variations de juste valeur de ces instruments sont constatées en capitaux propres (pour la part efficace).

Compte tenu de la structure de couverture du Groupe Combiné et de l'évolution des taux d'intérêt sur les derniers exercices, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact positif sur les Autres éléments du résultat global de 81,5 millions d'euros au 31 décembre 2022, contre un impact positif de 18,7 millions d'euros au 31 décembre 2021 et négatif de 8,9 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Les impacts comptables d'une variation des taux (-1% ; +1%) sur la valorisation des instruments dérivés et sur la charge financière du Groupe Combiné sont décrits ci-après :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	
	Impact en capitaux propres	Impact en résultat avant impôts
	avant impôts	avant impôts
<b>Instruments dérivés</b>		
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt	30,0	0,0
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt	(31,6)	(0,0)
<b>Dettes</b>		
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt		0,2
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt		(0,5)

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021	
	Impact en capitaux propres	Impact en résultat avant impôts
	avant impôts	avant impôts
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt	26,0	0,1
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt	(27,7)	(0,2)

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020	
	Impact en capitaux propres	Impact en résultat avant impôts
	avant impôts	avant impôts
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt	34,8	0,2
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt	(37,3)	(0,2)

### 6.2.3. Risque de change

Ne réalisant aucune transaction en devise étrangère, le Groupe n'est pas soumis au risque de change.

### 6.2.4. Risque de contrepartie et de crédit

Dans le cadre de son activité, le Groupe Combiné est exposé à deux catégories principales de contrepartie : les établissements financiers et les clients locataires.

Concernant les établissements financiers, les risques de crédit et/ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie ainsi que les établissements bancaires auprès desquels ces disponibilités sont placées. Les supports de placement choisis ont une maturité inférieure à un an et présentent un profil de risque très limité. Ils font l'objet d'un suivi quotidien et une revue régulière des autorisations sur les supports complète le processus de contrôle. De plus, afin de limiter son risque de contrepartie, le Groupe Combiné ne conclut d'opérations financières qu'avec des établissements bancaires de premier plan et applique un principe de dispersion des risques en évitant toute concentration des encours sur une contrepartie donnée.

En ce qui concerne les clients locataires, le Groupe Combiné estime ne pas être exposé au risque de crédit de manière significative du fait de son portefeuille de plus en plus diversifié de locataires et de son empreinte géographique de plus en plus large. En outre, le Groupe combiné a mis en place des procédures afin de s'assurer de la qualité du crédit de ses locataires préalablement à la signature des baux, puis régulièrement postérieurement à celle-ci. En particulier, les sociétés mères des locataires se portent caution solidaire pour garantir le paiement de toutes sommes dues par le preneur du bail. Ces procédures font l'objet de contrôles réguliers.

L'exposition du Groupe Combiné au risque de crédit correspond principalement à la valeur nette comptable des créances, diminuée des dépôts reçus des locataires. Aux 31 décembre 2022, 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020, les dépôts reçus étant supérieurs à la valeur nette comptable des créances, l'exposition du Groupe Combiné est nulle.

## 6.2.5. Covenants et ratios financiers

Le Groupe Combiné est par ailleurs tenu de respecter un certain nombre de *covenants* financiers listés ci-dessous qui participent au suivi et à la gestion des risques financiers du Groupe Combiné.

		Covenants	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
LTV bancaire	Maximum	< 60%	33,3%	35,1%	35,6%
ICR	Minimum	> 2	8,2x	8,1x	7,9x
Valeur du patrimoine foncier	Minimum	> 2 ou 3 Md€	6,9 Md€	6,7 Md€	5,7 Md€
Suretés sur actifs	Maximum	< 30% de la valeur du patrimoine	4,0%	4,5%	7,6%

Des emprunts contractés par le Groupe Combiné peuvent faire l'objet de *covenants* financiers - LTV et ratio de couverture de charges d'intérêts (ICR). Aux 31 décembre 2022, 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020, les ratios sont respectés.

### Ratio de LTV bancaire

Le ratio de LTV (*loan to value*) bancaire qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits ressort à 33,3% au 31 décembre 2022, 35,1% au 31 décembre 2021 et 35,6% au 31 décembre 2020.

### Ratio de couverture des intérêts (ICR) bancaire

Le ratio de couverture des intérêts qui rapporte l'excédent brut opérationnel à la charge d'intérêts de la période ressort à 8,2x sur l'exercice 2022 (vs 8,1x en 2021 et 7,9x en 2020).

## 6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers

### 6.3.1. Rapprochement des valeurs nettes comptables et des justes valeurs des actifs et passifs financiers

Le tableau de passage des valeurs nettes comptables aux justes valeurs des actifs et passifs financiers à la clôture des exercices présentés est détaillé ci-après :

(en millions d'euros)	Valeur comptable au 31/12/2022	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur au 31/12/2022
<b>ACTIFS</b>					
Actifs financiers	64,6	64,5	-	0,1	64,6
Instruments dérivés	65,7	0,1	65,6	-	65,7
Créances clients	8,5	8,5			8,5
Autres créances d'exploitation (a)	5,8	5,8			5,8
Equivalents de trésorerie	10,0	10,0			10,0
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>154,6</b>	<b>88,9</b>	<b>65,6</b>	<b>0,1</b>	<b>154,6</b>
<b>PASSIFS</b>					
Dettes financières	2 791,6	2 791,6		-	2 457,5
Dettes de location	3,4	3,4			3,4
Autres passifs financiers	18,6	18,6			18,6
Instruments dérivés	0,9	-	0,9	-	0,9
Dettes fournisseurs	11,5	11,5			11,5
Autres dettes d'exploitation (a)	50,4	50,4			50,4
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>2 876,4</b>	<b>2 875,5</b>	<b>0,9</b>	<b>-</b>	<b>2 542,4</b>

(a) Hors charges et produits constatés d'avance et hors créances et dettes sociales et fiscales.

<i>(en millions d'euros)</i>	Valeur comptable au 31/12/2021	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur au 31/12/2021
<b>ACTIFS</b>					
Actifs financiers	58,8	58,7	-	0,1	58,8
Créances clients	7,8	7,8	-	-	7,8
Autres créances d'exploitation (a)	2,3	2,3	-	-	2,3
Equivalents de trésorerie	10,0	-	-	10,0	10,0
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>79,2</b>	<b>68,8</b>	<b>0,3</b>	<b>10,1</b>	<b>79,2</b>
<b>PASSIFS</b>					
Dettes financières	2 493,5	2 493,5	-	-	2 517,7
Dettes de location	3,5	3,5	-	-	3,5
Autres passifs financiers	14,8	14,8	-	-	14,8
Instruments dérivés	16,6	-	16,6	-	16,6
Dettes fournisseurs	16,3	16,3	-	-	16,3
Autres dettes d'exploitation (a)	209,8	209,8	-	-	209,8
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>2 754,3</b>	<b>2 737,8</b>	<b>16,6</b>	<b>-</b>	<b>2 778,5</b>

(a) Hors charges et produits constatés d'avance et hors créances et dettes sociales et fiscales.

<i>(en millions d'euros)</i>	Valeur comptable au 31/12/2020	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur au 31/12/2020
<b>ACTIFS</b>					
Actifs financiers	31,0	30,9	-	0,1	31,0
Dérivés	-	-	-	-	-
Créances clients	11,1	11,1	-	-	11,1
Autres créances d'exploitation (a)	7,4	7,4	-	-	7,4
Equivalents de trésorerie	10,0	-	-	10,0	10,0
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>59,4</b>	<b>49,3</b>	<b>-</b>	<b>10,1</b>	<b>59,4</b>
<b>PASSIFS</b>					
Dettes financières	2 478,3	2 478,3	-	-	2 570,3
Dettes de location	3,4	3,4	-	-	3,4
Autres passifs financiers	14,1	14,1	-	-	14,1
Instruments dérivés	36,4	-	36,4	-	36,4
Dettes fournisseurs	15,0	15,0	-	-	15,0
Autres dettes d'exploitation (a)	42,9	42,9	-	-	42,9
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>2 590,0</b>	<b>2 553,6</b>	<b>36,4</b>	<b>-</b>	<b>2 682,0</b>

(a) Hors charges et produits constatés d'avance et hors créances et dettes sociales et fiscales.

### 6.3.2. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

Les trois niveaux de hiérarchisation de juste valeur des instruments financiers, appliqués par le Groupe Combiné en accord avec la norme IFRS 13, sont présentés dans les bases d'évaluation à la note 1.3.2.

Les instruments financiers dont la juste valeur est déterminée à partir d'une technique de valorisation utilisant des données non observables correspondent à des titres non consolidés non cotés.

Aux 31 décembre 2022, 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020 les instruments financiers du Groupe Combiné sont constitués :

- ◆ D'instruments dérivés actifs et passifs, évalués à partir de données observables (niveau 2 de juste valeur) ;
- ◆ D'actifs financiers en juste valeur par résultat, évalués à partir de données de marché non observables directement (niveau 3 de juste valeur).

Au 31 décembre 2022, le Groupe combiné ne détient pas d'instruments financiers évalués selon des prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques (niveau 1 de juste valeur).

Le tableau synthétique de la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2022 est présenté ci-après :

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2022			Juste Valeur au 31/12/2022
		Niveau 1 : cotation sur un marché actif	Niveau 2 : technique de valorisation utilisant des données observables	Niveau 3 : technique de valorisation utilisant des données non observables	
<b>ACTIFS</b>					
Instruments dérivés hors appel de marge			65,6		65,6
Actifs financiers en juste valeur par résultat				0,1	0,1
<b>PASSIFS</b>					
Instruments dérivés			0,9		0,9

## Note 7 . Capitaux propres et résultat par action

### 7.1. Augmentations de capital souscrites par les actionnaires

Durant les périodes 2022, 2021 et 2020, les actionnaires du Groupe Combiné ont souscrit les augmentations de capital suivantes :

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Icade Santé	44,0	138,0	90,0
Icade Healthcare Europe (a)	176,0	21,1	82,7
<b>Augmentation de capital</b>	<b>220,0</b>	<b>159,1</b>	<b>172,7</b>

(a) En 2022, les actionnaires de l'OPPCI IHE ont versé 18,7 millions d'euros au titre d'une augmentation de capital dont la réalisation interviendra en 2023 sur la base de la valeur liquidative de l'OPPCI IHE au 31 décembre 2022.

### 7.2. Dividendes

Le total des dividendes distribués sur les exercices 2022, 2021 et 2020 au titre respectivement des résultats des exercices 2021, 2020 et 2019 sont les suivants :

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Versement aux actionnaires d'Icade Santé	209,7	193,1	172,9
Versement aux actionnaires de l'OPPCI IHE	9,6	-	-
<b>Total</b>	<b>219,2</b>	<b>193,1</b>	<b>172,9</b>

### 7.3. Résultat par action

#### PRINCIPES COMPTABLES

Le résultat de base par action correspond au résultat net attribuable aux porteurs d'actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période est le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de la période au *pro rata temporis*.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

#### 7.3.1. Détermination du nombre d'actions

Le nombre d'actions moyen utilisé pour la détermination du résultat par action est basé sur les actions d'Icade Santé SA, future société mère du Groupe Combiné.

Ce nombre d'actions moyen a ensuite été ajusté pour tenir compte du nombre moyen d'actions qui auraient été émises par Icade Santé SA pour rémunérer les apports de titres d'IHE.

	31/12/2022		31/12/2021		31/12/2020	
	Nombre	Capital en M€	Nombre	Capital en M€	Nombre	Capital en M€
<b>CAPITAL SOCIAL A L'OUVERTURE</b>	<b>39 415 929</b>	<b>601,1</b>	<b>37 863 101</b>	<b>577,4</b>	<b>37 740 836</b>	<b>575,5</b>
Augmentation de capital	429 561	6,6	1 552 828	23,7	1 069 009	16,3
Réduction de capital	-	-	-	-	(946 744,0)	(14,4)
<b>CAPITAL SOCIAL DE CLOTURE</b>	<b>39 845 490</b>	<b>607,7</b>	<b>39 415 929</b>	<b>601,1</b>	<b>37 863 101</b>	<b>577,4</b>
<b>Nombre moyen d'actions avant dilution de la période</b>	<b>39 451 726</b>		<b>37 992 503</b>		<b>37 514 339</b>	

Au 31 décembre 2022, le capital social est composé de 39 845 490 actions ordinaires d'une valeur nominale de 15,25 euros. Toutes les actions émises ont été libérées entièrement.

## Ajustement du nombre d'actions Icade Santé SA pour rémunérer les apports IHE

Le nombre d'actions qui auraient été émises pour rémunérer les apports IHE a été déterminé sur la base de la moyenne arithmétique des deux valeurs suivantes :

- ◆ nombre d'actions évalué sur la base de la parité calculée en comparant l'actif net réévalué respectif d'Icade Santé et d'IHE sur la base des valorisations à l'ouverture ;
- ◆ nombre d'actions évalué sur la base de la parité calculée en comparant l'actif net réévalué respectif d'Icade Santé et d'IHE sur la base des valorisations à la clôture.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
<b>Nombre moyen d'actions Icade Santé SA avant dilution</b>	<b>39 451 726</b>	<b>37 992 503</b>	<b>37 514 339</b>
Ajustement du nombre d'actions Icade Santé SA pour rémunérer les apports d'IHE	4 116 345	3 356 629	2 759 035
<b>Nombre moyen d'actions Icade Santé SA avant dilution après ajustement</b>	<b>43 568 070</b>	<b>41 349 132</b>	<b>40 273 374</b>

### 7.3.2. Détermination du résultat par action

Le résultat par action se présente comme suit sur les différentes périodes :

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies		397,2	521,6	255,2
<b>Résultat net Part du Groupe</b>	<b>(A)</b>	<b>397,2</b>	<b>521,6</b>	<b>255,2</b>
Nombre moyen d'actions avant dilution	(B)	43 568 070	41 349 132	40 273 374
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (en euros)</b>	<b>(A/B)</b>	<b>9,12€</b>	<b>12,62€</b>	<b>6,34€</b>

### 7.3.3. Détermination du résultat par action dilué

Le Groupe Combiné ne disposant pas d'instruments dilutifs, le résultat net part du groupe par action dilué est équivalent au résultat net du groupe par action.

## 7.4. Participations ne donnant pas le contrôle

### 7.4.1. Evolution des participations ne donnant pas le contrôle

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
<b>SITUATION A L'OUVERTURE</b>		<b>38,0</b>	<b>20,6</b>	<b>15,9</b>
Augmentation de capital IHE souscrite par les minoritaires		3,5	0,4	1,7
Effets des variations de périmètre (a)		-	10,7	3,6
Résultat		1,6	7,1	(0,6)
Dividendes		(1,7)	(0,8)	-
<b>SITUATION A LA CLOTURE</b>		<b>41,4</b>	<b>38,0</b>	<b>20,6</b>
Dont Santé International		41,4	38,0	20,6

(a) En 2021, IHE a cédé à Icade SA une quote-part de la participation détenue dans les entités Allemandes.

#### 7.4.2. Informations financières sur les participations ne donnant pas le contrôle

Les principaux éléments de l'état de la situation financière consolidée, du compte de résultat consolidé et du tableau des flux de trésorerie consolidés des filiales dans lesquelles des détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle ont des intérêts sont présentés ci-dessous en quote-part de leur détention :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Immeubles de placement	73,7	74,6	41,7
Autres actifs non courants	3,2	1,5	0,9
Actifs courants	3,4	4,0	2,0
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>80,2</b>	<b>80,2</b>	<b>44,7</b>
Dettes financières courantes	36,8	36,9	22,8
Autres passifs non courants	0,7	0,9	0,6
Autres passifs courants	1,1	4,3	0,8
<b>TOTAL DES PASSIFS</b>	<b>38,8</b>	<b>42,1</b>	<b>24,1</b>
<b>ACTIF NET</b>	<b>41,4</b>	<b>38,0</b>	<b>20,6</b>

Aux 31 décembre 2022, 2021 et 2020, le montant de la part du résultat et les flux de trésorerie sont non significatifs.

## Note 8 . Données opérationnelles

### 8.1. Produits des activités opérationnelles

#### PRINCIPES COMPTABLES

Les produits des activités ordinaires du Groupe Combiné comprennent le chiffre d'affaires et les autres produits liés à l'activité.

Le chiffre d'affaires du Groupe Combiné est constitué des revenus locatifs bruts issus des contrats de location simple dans lesquels le Groupe combiné agit en tant que bailleur et qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 16.

#### Revenus locatifs

Les revenus locatifs bruts sont constitués des produits de loyers ainsi que de divers produits accessoires aux contrats de location dans lesquels le Groupe Combiné agit en tant que bailleur. Ces revenus comprennent les loyers des établissements de santé et de services aux séniors.

Les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les frais directement encourus et payés à des tiers pour la mise en place d'un contrat de location sont inscrits à l'actif, dans le poste « Immeubles de placement », et amortis sur la durée de location qui correspond généralement à la durée ferme du bail.

Le montant des loyers non recouverts à la clôture de l'exercice est comptabilisé en créances clients et fait l'objet de test de dépréciation en application d'IFRS 9 tel que décrit à la note 8.2.1.

#### Autres produits liés à l'activité

Les charges locatives des immeubles font l'objet d'une refacturation contractuelle aux locataires. À cet effet, le Groupe Combiné agit en tant que principal vis-à-vis de ces derniers puisqu'il obtient le contrôle des charges locatives préalablement à leur transfert. En conséquence, le Groupe Combiné comptabilise ces refacturations en produit sur la ligne « autres produits liés à l'activité » du compte de résultat combiné.

Le Groupe Combiné accompagne les principaux exploitants d'établissements de santé et de services aux séniors dans la propriété et le développement d'immeubles de santé. Les contrats de location sont conclus avec chacun des établissements de santé. La répartition des revenus locatifs bruts par groupe d'exploitant est la suivante :

(en millions d'euros)	31/12/2022		31/12/2021		31/12/2020	
Groupe Elsan	160,0	44,5%	152,0	47,0%	152,2	50,5%
Groupe Ramsay Santé	73,4	20,4%	72,7	22,5%	71,7	23,8%
Autres exploitants	76,7	21,3%	70,6	21,8%	60,7	20,2%
<b>Revenus locatifs bruts - Santé France</b>	<b>310,2</b>	<b>86,2%</b>	<b>295,3</b>	<b>91,3%</b>	<b>284,7</b>	<b>94,5%</b>
EMVIA LIVING	13,2	3,7%	12,7	3,9%	12,7	4,2%
SERENI ORIZZONTI	1,6	0,4%	1,6	0,5%	1,6	0,5%
ORPEA	8,0	2,2%	6,2	1,9%	0,9	0,3%
KOS	4,5	1,2%	2,8	0,9%	0,7	0,2%
GHERON	3,2	0,9%	2,6	0,8%	0,4	0,1%
Autres exploitants	19,4	5,4%	1,2	0,4%	0,4	0,1%
<b>Revenus locatifs bruts - Santé International</b>	<b>49,8</b>	<b>13,8%</b>	<b>27,1</b>	<b>8,4%</b>	<b>16,7</b>	<b>5,5%</b>
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS</b>	<b>360,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>322,4</b>	<b>99,6%</b>	<b>301,4</b>	<b>100,0%</b>
Autres revenus locatifs	-	-	1,2	0,4%	-	-
<b>TOTAL DES REVENUS LOCATIFS</b>	<b>360,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>323,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>301,4</b>	<b>100,0%</b>

Le Groupe Combiné a enregistré des revenus locatifs bruts de 360,0 millions d'euros en 2022 (322,4 millions d'euros en 2021 et 301,4 millions d'euros en 2020) soit une croissance de 11,6% entre 2021 et 2022 et 7,6% entre 2020 et 2021.

Pris individuellement, aucun établissement locataire ne représente plus de 10% des revenus locatifs bruts.

Les autres produits liés à l'activité sont principalement constitués des refacturations des charges locatives aux locataires s'élèvent à 30,9 millions d'euros au 31 décembre 2022, 28,5 millions d'euros au 31 décembre 2021 et 25,3 millions d'euros au 31 décembre 2020.

## 8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement est principalement constitué des postes suivants :

- ◆ Créances clients et créances diverses à l'actif de l'état de la situation financière combinée ;
- ◆ Dettes diverses au passif de l'état de la situation financière combinée.

### 8.2.1. Créances clients

#### PRINCIPES COMPTABLES

Les créances clients sont évaluées au coût amorti selon la norme IFRS 9. Elles sont initialement comptabilisées pour leur juste valeur (correspondant généralement au montant de la facture) et font l'objet de test de dépréciation. Pour plus d'information sur le risque de crédit auquel le Groupe Combiné est exposé, se référer à la note 6.2.4.

Les créances clients comprennent principalement les loyers à recevoir des preneurs et l'effet de l'étalement des avantages (franchises et paliers étalés) accordés aux locataires.

Les créances clients ont varié de la manière suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021	Variation de l'exercice	Variation nette des pertes de valeur et mise en juste valeur en résultat	31/12/2022
Créances clients - Valeur brute	10,3	1,7	-	12,0
Créances clients - Dépréciation	(2,5)		(1,0)	(3,5)
<b>CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE</b>	<b>7,8</b>	<b>1,7</b>	<b>(1,0)</b>	<b>8,5</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020	Variation de l'exercice	Variation nette des pertes de valeur en résultat	31/12/2021
Créances clients - Valeur brute	14,2	(3,9)	-	10,3
Créances clients - Dépréciation	(3,1)	0,0	0,6	(2,5)
<b>CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE</b>	<b>11,1</b>	<b>(3,9)</b>	<b>0,6</b>	<b>7,8</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2019	Variation de l'exercice	Variation nette des pertes de valeur en résultat	31/12/2020
Créances clients - Valeur brute	12,9	1,3	-	14,2
Créances clients - Dépréciation	(3,0)	-	(0,2)	(3,1)
<b>CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE</b>	<b>9,9</b>	<b>1,3</b>	<b>(0,2)</b>	<b>11,1</b>

La ventilation par échéance des créances clients nettes des dépréciations aux 31 décembre 2022, 2021 et 2020 se présente comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	Total	Créances non échues	Créances échues				
			< 30 jours	30 < X < 60 jours	60 < X < 90 jours	90 < X < 120 jours	> 120 jours
Valeur brute des créances clients	12,0	5,3	0,5	0,5	0,1	5,6	-
Perte de valeur des créances clients	(3,5)	-	-	-	-	(3,5)	-
<b>Valeur nette des créances clients au 31/12/2022</b>	<b>8,5</b>	<b>5,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>2,1</b>	<b>-</b>
Valeur brute des créances clients	10,3	5,1	2,0	-	0,4	2,8	-
Perte de valeur des créances clients	(2,5)	-	-	-	(0,3)	(2,3)	-
<b>Valeur nette des créances clients au 31/12/2021</b>	<b>7,8</b>	<b>5,1</b>	<b>2,0</b>	<b>-</b>	<b>0,2</b>	<b>0,5</b>	<b>-</b>
Valeur brute des créances clients	14,2	9,4	1,2	0,1	-	2,8	0,6
Perte de valeur des créances clients	(3,1)	-	-	-	-	(2,5)	(0,6)
<b>Valeur nette des créances clients au 31/12/2020</b>	<b>11,1</b>	<b>9,4</b>	<b>1,2</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>0,3</b>	<b>-</b>

Le Groupe Combiné a maintenu sa politique de dépréciation. Comme pour chaque clôture, une analyse au cas par cas a été réalisée pour apprécier le risque de non-paiement et déprécier le cas échéant, les créances des locataires sur lesquels pèse un risque de défaillance. Au 31 décembre 2022, le Groupe Combiné n'a pas anticipé de risque de défaillance accru pour les locataires ayant bénéficié de mesures de report d'échéance.

## 8.2.2.Créances et dettes diverses

Les créances diverses sont principalement constituées de créances fiscales et sociales, d'avances sur acomptes fournisseurs et de charges constatées d'avance. Les dettes diverses sont principalement constituées de dettes sur acquisition d'immeubles de placement, de dettes fiscales et sociales, d'avances clients, et de produits constatés d'avance.

La décomposition des créances diverses est la suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Avances fournisseurs	4,4	1,2	6,3
Charges constatées d'avance	3,1	1,5	3,9
Créances fiscales et sociales	3,7	5,0	3,8
Autres créances	1,3	1,0	1,1
<b>TOTAL CREANCES DIVERSES</b>	<b>12,5</b>	<b>8,8</b>	<b>15,0</b>

Il n'y a aucune perte de valeur constatée à la clôture des exercices présentés. En conséquence, les valeurs brutes des créances diverses correspondent aux valeurs nettes.

La décomposition des dettes diverses est la suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Avances clients	1,4	1,5	3,1
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	27,6	28,5	36,2
Produits constatés d'avance	1,4	2,4	2,5
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	7,0	3,7	4,3
Autres dettes (a)	21,4	179,7	3,6
<b>TOTAL DETTES DIVERSES</b>	<b>58,8</b>	<b>215,9</b>	<b>49,7</b>

(a) incluant au titre des souscriptions reçues par IHE en vue de son augmentation de capital et en attente de la publication des valeurs liquidatives un montant de 176,0 millions d'euros au 31 décembre 2021 et 18,7 millions d'euros au 31 décembre 2022.

## 8.3. Dettes de location

### PRINCIPES COMPTABLES

En application de IFRS 16 :

- ◆ Les postes « Dettes de location » (passifs courants et non courants) de l'état de la situation financière combinée correspondent aux engagements locatifs liés aux baux à construction ;
- ◆ Le poste « Autres produits et charges financiers » du compte de résultat combiné inclut les charges d'intérêt de ces dettes de location ;
- ◆ Le poste « Remboursements des dettes de location » au sein des opérations de financement du tableau des flux de trésorerie combinés inclut le remboursement du principal de ces dettes de location et le poste « Intérêts payés » au sein des opérations d'exploitation du tableau des flux de trésorerie combinés inclut le paiement des intérêts de ces dettes de location.

La dette de location est initialement évaluée à la valeur actualisée des paiements de loyers futurs. Ces loyers futurs comprennent :

- ◆ Les loyers fixes diminués des avantages incitatifs à la location reçus du bailleur ;
- ◆ Les loyers variables basés sur un indice ou un taux ;
- ◆ Les garanties de valeur résiduelle ;
- ◆ Le prix des options d'achat dans le cas où la Direction a considéré comme raisonnablement certain leur exercice ;
- ◆ Les pénalités de résiliation anticipée dans le cas où la Direction a considéré comme raisonnablement certain l'exercice d'une option de résiliation anticipée avec pénalités significatives.

La valeur actualisée des loyers futurs est obtenue en utilisant le taux d'emprunt marginal du Groupe Combiné ; il est fonction de la durée restante de location.

Pour chaque contrat de location entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 16, une évaluation de la durée du contrat est réalisée par la Direction selon les modalités prévues par la norme.

La durée raisonnablement certaine de location correspond à la durée non résiliable ajustée des éléments suivants :

- ◆ Les options de résiliation anticipée que le Groupe Combiné a la certitude raisonnable de ne pas exercer ;
- ◆ Les options de prolongation que le Groupe Combiné a la certitude raisonnable d'exercer.

Les dettes de location sont ultérieurement évaluées au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. En pratique, la valeur nette comptable des dettes de location est augmentée des intérêts et diminuée des paiements de loyers effectués.

Le montant des dettes de location peut être révisé au cours de la durée raisonnablement certaine de location dans les cas suivants :

- ◆ Modification du contrat de location ;
- ◆ Réévaluation à la hausse ou à la baisse de la durée de location ;

Réévaluation à la hausse ou à la baisse du montant des loyers indexés sur un indice ou un taux.

(en millions d'euros)

Dettes de location

<b>31/12/2019</b>	<b>1,9</b>
Effet des révisions et des nouveaux contrats de location	1,5
Charge financière de la période	0,3
Remboursement de la dette (a)	(0,1)
Intérêts payés (a)	(0,2)
<b>31/12/2020</b>	<b>3,4</b>
Charge financière de la période	0,3
Remboursement de la dette (a)	0,0
Intérêts payés (a)	(0,3)
<b>31/12/2021</b>	<b>3,4</b>
Charge financière de la période	0,3
Remboursement de la dette (a)	(0,0)
Intérêts payés (a)	(0,3)
<b>31/12/2022</b>	<b>3,4</b>
Part à moins d'un an	0,1
Part à plus d'un an et moins de cinq ans	0,2
Part à plus de cinq ans	3,1

(a) : le montant du loyer s'élève à 0,4 million d'euros en 2022 (respectivement 0,3 et 0,2 million d'euros en 2021 et 2020)

La charge locative des contrats non comptabilisés en application des mesures de simplification de la norme IFRS 16 est non significative pour les exercices 2022, 2021 et 2020.

## Note 9 . Impôts sur les résultats

### PRINCIPES COMPTABLES

Les sociétés du Groupe Combiné qui y sont éligibles bénéficient du régime fiscal spécifique des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC »). Les autres sociétés du Groupe Combiné sont imposées dans les conditions de droit commun.

La charge d'impôt de l'exercice comprend :

- ◆ La charge d'impôt exigible en France au titre de l'« exit tax » pour les entités entrant dans le régime SIIC ;
- ◆ La charge d'impôt exigible à l'étranger au taux de droit commun ;
- ◆ La cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE) pour les immeubles exploités en France.

#### Régime fiscal des SIIC et des SPICAV en France

Les Sociétés du Groupe Combiné ont opté pour le régime fiscal des SIIC qui prévoit :

- ◆ Un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant de l'activité de location, sur les plus-values de cession ainsi que sur les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ;
- ◆ Un secteur taxable dans les conditions de droit commun pour les autres opérations.

Les entités relevant du régime SIIC doivent distribuer :

- ◆ 95 % des résultats issus des activités de location ;
- ◆ 70 % des plus-values de cession ;
- ◆ 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC.

Les entités relevant du régime des SPICAV doivent distribuer :

- ◆ 85 % des résultats issus des activités de location ;
- ◆ 50 % des plus-values de cession ;
- ◆ 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC.

#### Entrée dans le régime SIIC

A la date d'entrée dans le régime SIIC, un impôt dit « exit tax » calculé au taux de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles de placement et aux sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés est exigible. Cet impôt doit être versé par quart à compter du 15 décembre de l'exercice d'option et le solde est étalé sur les trois exercices suivants.

La dette relative à l'« exit tax » est actualisée en fonction de son échéancier de paiement, sur la base d'un taux de marché majoré d'une prime.

La dette et la charge d'impôt initialement comptabilisées sont diminuées de l'impact de l'actualisation. A chaque arrêté et jusqu'à l'échéance, une charge financière est comptabilisée en contrepartie de la désactualisation de la dette d'impôt.

#### Régime fiscal du REIF en Italie

Les actifs situés en Italie sont détenus directement par une entité constituée en Italie sous la forme d'un fond réglementé (REIF). En application de la législation italienne, le REIF est exonéré d'impôt sur (i) l'exploitation des actifs immobiliers en Italie, (ii) sur les plus-values éventuellement dégagées ainsi que sur (ii) la remontée de dividendes vers la France.

#### Régime fiscal des actifs situés en Allemagne

Les actifs situés en Allemagne sont détenus directement par des sociétés constituées sous forme de SAS ayant leur siège social en France (les « PropCos »). Le résultat net des PropCos (c'est-à-dire les revenus locatifs diminués des charges d'amortissements et des charges d'intérêts de la dette existante) est imposé exclusivement en Allemagne au taux de 15,825%.

Les dividendes versés par les PropCos à IHE sont exonérés d'impôt en France, sous réserve du respect des obligations de distribution.

Les dividendes versés par les PropCos, n'ayant pas opté au régime SIIC, à Icade SA sont soumis en France à une imposition résiduelle de 1,25% (quote-part de frais et charges).

Les dividendes versés par les PropCos ayant opté pour le Régime SIIC à Icade SA sont exonérés, sous réserve du respect de l'obligation de distribution.

La plus-value éventuelle dégagée en cas de cession directe de l'actif par les PropCos sera imposée en Allemagne au taux de 15,825 %. Pour les PropCos n'ayant pas opté pour le Régime SIIC, la plus-value sera également imposée en France au taux effectif de 10% (correspondant au taux effectif d'impôt sur les sociétés de 25,825%, diminué de l'impôt qui aura déjà été payé en Allemagne, soit 15,825%).

La plus-value éventuelle dégagée en cas de cession des titres des PropCos sera exonérée d'impôt en France et en Allemagne.

### Régime fiscal des actifs situés en Espagne

Les actifs situés en Espagne sont détenus directement par des sociétés basées dans ce pays (IHE Spain 1 et IHE Spain 2) dont le capital est intégralement détenu par Icade Santé, société constituée sous forme de SA à conseil d'administration ayant son siège social en France. Le résultat net de IHE Spain 1 et IHE Spain 2 (c'est-à-dire les revenus locatifs diminués des charges d'amortissements et des charges d'intérêts de la dette existante) est imposé en Espagne au taux de 25%.

Les dividendes versés par IHE Spain 1 et IHE Spain 2 à Icade Santé seront soumis en France à une imposition résiduelle de 1,25% (quote-part de frais et charges).

La plus-value éventuellement dégagée en cas de cession d'un actif par IHE Spain 1 ou IHE Spain 2 sera imposée en Espagne au taux de 25 %.

Le cas échéant, la plus-value réalisée par Icade Santé en cas de cession des titres de IHE Spain 1 ou de IHE Spain 2 serait imposée, en France, à l'impôt sur les sociétés au taux de 25%, après imputation d'un crédit d'impôt égal à l'impôt payé en Espagne (au taux de 19%) sur cette plus-value.

### Régime fiscal des actifs situés au Portugal

Les actifs situés au Portugal sont détenus directement par une entité constituée au Portugal sous la forme d'un fond réglementé (le « Fonds »). En application de la législation portugaise, le Fonds est exonéré d'impôt sur l'exploitation des actifs immobiliers au Portugal ainsi que sur la plus-value éventuelle dégagée en cas de cession d'un actif.

Les distributions de dividendes du Fonds à ses actionnaires IHE et Icade Santé SA seront soumises à une retenue à la source de 10% au Portugal. En France, les dividendes reçus seront exonérés chez IHE et Icade Santé.

## 9.1. Charge d'impôt

La charge d'impôt pour les exercices présentés est composée comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	2022	2021	2020
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(1,6)	(1,6)	(2,8)
Charge d'impôt courante et différée	(2,7)	(0,5)	(1,4)
<b>CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RESULTAT</b>	<b>(4,3)</b>	<b>(2,1)</b>	<b>(4,2)</b>

## 9.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif

L'impôt théorique est calculé en appliquant au résultat avant impôt le taux d'impôt anticipé en France à la date de clôture considérée. Le rapprochement de la charge d'impôt théorique avec la charge d'impôt effective est détaillé dans le tableau ci-dessous :

<i>(en millions d'euros)</i>	2022	2021	2020
<b>RESULTAT NET</b>	<b>398,8</b>	<b>528,7</b>	<b>254,6</b>
Charge d'impôt	4,3	2,1	4,2
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(1,6)	(1,6)	(2,8)
<b>RESULTAT AVANT IMPOT ET APRES CVAE</b>	<b>401,4</b>	<b>529,3</b>	<b>256,0</b>
<b>Taux d'impôt théorique</b>	<b>25,8%</b>	<b>25,8%</b>	<b>32,0%</b>
<b>CHARGE D'IMPOT THEORIQUE</b>	<b>(103,7)</b>	<b>(136,7)</b>	<b>(82,0)</b>
<b>Incidence sur l'impôt théorique des :</b>			
Différences permanentes (a)	56,3	102,7	56,4
Secteur exonéré du régime SIIC	44,6	33,0	24,5
Variation des actifs d'impôt non reconnus (déficits reportables)	(0,1)	0,2	(0,1)
Différentiels de taux	0,6	0,3	(0,1)
Autres impacts (dont exit tax, provision pour impôt, ...)	(0,4)	(0,1)	(0,1)
<b>CHARGE D'IMPOT EFFECTIVE (b)</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(1,4)</b>
<b>Taux d'imposition effectif</b>	<b>0,7%</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,6%</b>

(a) Les différences permanentes sont principalement constituées des différences entre le résultat consolidé et le résultat fiscal taxable des sociétés bénéficiant du régime fiscal SIIC.

(b) La charge d'impôt effective correspond à la charge d'impôt comptabilisée en résultat hors CVAE.

## Note 10 . Provisions

### 10.1. Provisions

#### PRINCIPES COMPTABLES

Une provision est comptabilisée dès lors que le Groupe Combiné a une obligation actuelle à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe Combiné par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

Lorsque la date de réalisation de cette obligation est supérieure à un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat financier.

Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier qui permet d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021	Dotations	Utilisations	Ecarts actuariels	31/12/2022
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	0,8	0,2	-	(0,1)	0,9
Autres provisions	0,1	-	(0,1)	-	-
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>0,9</b>	<b>0,2</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>0,9</b>
Provisions non courantes	0,9	0,2	(0,1)	(0,1)	0,9
Provisions courantes	0,0	-	(0,0)	-	-

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020	Dotations	Utilisations	Ecarts actuariels	31/12/2021
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	-	0,9	-	(0,1)	0,8
Autres provisions	0,1	-	-	-	0,1
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>0,1</b>	<b>0,9</b>	<b>-</b>	<b>(0,1)</b>	<b>0,9</b>
Provisions non courantes	0,1	0,9	-	(0,1)	0,9
Provisions courantes	-	0,0	-	-	0,0

Au 31 décembre 2020, le montant des provisions pour risques et charges comptabilisé par le Groupe Combiné est non significatif.

### 10.2. Passifs éventuels

#### PRINCIPES COMPTABLES

Un passif éventuel est une obligation potentielle résultant d'un événement passé dont l'issue est incertaine ou une obligation actuelle résultant d'un événement passé dont le montant ne peut être estimé de manière fiable. Les passifs éventuels ne sont pas comptabilisés dans l'état de la situation financière combinée.

Le Groupe a été assigné fin 2020 devant le Tribunal judiciaire de Paris par DomusVi, exploitant treize EHPAD détenus par Icade Santé SA, aux fins de réviser certaines clauses des baux commerciaux conclus en juillet 2018. Le Groupe Combiné estime ces demandes infondées et dispose d'arguments certains pour faire rejeter la demande.

Au 31 décembre 2022, la procédure est en cours.

## Note 11 . Rémunérations et avantages au personnel

### PRINCIPES COMPTABLES

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2021, plusieurs collaborateurs d'Icade Management ont été transférés auprès d'Icade Santé. Avant cette date, le Groupe Combiné n'avait pas d'effectif.

Les salariés du Groupe Combiné bénéficient des avantages suivants :

- ◆ Avantages à court terme (ex : congés payés ou participation aux bénéfices) ;
- ◆ Avantages postérieurs à l'emploi à cotisations définies (ex : régime de retraite) ;
- ◆ Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies (ex : indemnités de fin de carrière) ;
- ◆ Autres avantages à long terme (ex : prime anniversaire).

Ces avantages sont comptabilisés selon la norme IAS 19 – Avantages du personnel

### 11.1. Avantages à court terme

#### PRINCIPES COMPTABLES

Les avantages à court terme correspondent aux avantages que le Groupe Combiné doit verser à ses salariés dans les 12 mois suivants la fin de la période durant laquelle les salariés ont rendu les services ouvrant droit à ces avantages.

Ils sont comptabilisés sur la ligne « Dettes diverses » de l'état de la situation financière combinée jusqu'à leur date de versement aux salariés, et enregistrés en charges au compte de résultat combiné de l'exercice durant lequel les services ont été rendus.

La provision pour participation aux bénéfices des salariés est déterminée selon les modalités définies par l'accord Groupe Icade en vigueur.

## 11.2. Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme

### PRINCIPES COMPTABLES

#### Avantages postérieurs à l'emploi

Les avantages postérieurs à l'emploi correspondent aux avantages que le Groupe Combiné doit verser à ses salariés après la cessation de leur emploi.

#### Avantages postérieurs à l'emploi à cotisations définies

Les cotisations versées périodiquement au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque le Groupe Combiné n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice lorsqu'elles sont dues. Ces régimes libèrent le Groupe Combiné de toute obligation future.

#### Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

Ces avantages sont conditionnés par l'accumulation d'un certain nombre d'années au service du Groupe Combiné. Ils comprennent les indemnités de fin de carrière et les autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel le Groupe Combiné s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini) comme les pensions.

Ils sont comptabilisés dans l'état de la situation financière combinée sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture réalisée par un actuaire indépendant.

La provision figurant au passif de l'état de la situation financière combinée correspond à la valeur actualisée de l'obligation diminuée de la juste valeur des actifs du régime qui sont dédiés au financement de cette obligation.

La provision est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et inclut les charges sociales afférentes. Elle tient compte d'un certain nombre d'hypothèses détaillées ci-dessous :

- ◆ Taux de rotation des effectifs ;
- ◆ Taux d'augmentation des salaires ;
- ◆ Taux d'actualisation ;
- ◆ Tables de mortalité ;
- ◆ Taux de rendement des actifs.

Les écarts actuariels correspondent aux distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité, ou à la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture. Conformément à la norme IAS 19, ils sont comptabilisés pour les régimes post-emploi dans les capitaux propres au cours de l'exercice où ils sont constatés, et apparaissent dans l'état du résultat global combiné sur la ligne « Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat ».

Dans le cas de réformes législatives, réglementaires ou en cas d'accords impactant des régimes préexistants, le Groupe Combiné comptabilise immédiatement l'impact en compte de résultat conformément à IAS 19.

#### Autres avantages à long terme

Les autres avantages à long terme sont principalement constitués de primes anniversaire. Elles font l'objet d'une provision et sont évaluées, par un actuaire indépendant, en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon. Elles sont actualisées à chaque arrêté. Pour ces autres avantages à long terme, les écarts actuariels générés sur l'exercice sont comptabilisés immédiatement et en totalité en compte de résultat.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies	0,8	0,7
Autres avantages à long terme	0,1	0,1
<b>TOTAL</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>

### 11.2.1. Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

(en millions d'euros)		31/12/2022	31/12/2021
<b>PROVISION A L'OUVERTURE</b>	(1)	0,7	-
<b>Effet des variations de périmètre et autres mouvements</b>	(2)		-
Coût des services rendus en cours d'exercice		0,1	0,8
Coût financier de l'exercice		0,2	-
<b>Coûts de la période</b>	(3)	0,3	0,8
Prestations versées	(4)	(0,0)	-
<b>Charge nette comptabilisée par résultat</b>	(5) = (3) + (4)	0,2	0,8
(Gains) Pertes actuariels de l'exercice	(6)	(0,1)	(0,1)
<b>DETTE ACTUARIELLE A LA CLOTURE</b>	(7) = (1) + (2) +(5) +(6)	0,8	0,7

Pour le Groupe Combiné les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies sont évalués au 31 décembre 2022 selon les modalités de l'Accord Unique du Groupe Icade signé le 17 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- ◆ Taux d'actualisation de 3,08 % au 31 décembre 2022 vs 0,91 % au 31 décembre 2021 ;  
Le taux d'actualisation retenu à la clôture au 31 décembre 2022 est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporates AA 10+. Ce référentiel représente au 31 décembre 2022 le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;
- ◆ Tables de mortalité hommes / femmes : Tables INSEE hommes – femmes 2018-2020 ;
- ◆ Age de départ en retraite calculé suivant les conventions légales.

Les taux d'augmentation des salaires et de rotation des effectifs sont définis par métier, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge. Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par métier et par catégorie professionnelle.

### 11.2.2. Autres avantages à long-terme

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Primes anniversaires	0,1	0,1
<b>TOTAL</b>	0,1	0,1

### 11.2.3. Sensibilité des valeurs nettes comptables relatives aux engagements envers le personnel

Les incidences d'une variation du taux d'actualisation sur les engagements envers le personnel sont présentées dans le tableau ci-après :

(en millions d'euros)	31/12/2022		
Variation du taux d'actualisation	Indemnités de fin de carrière et pensions	Primes anniversaires	Total
(1,00)%	0,1	0,0	0,1
(0,50)%	0,0	0,0	0,0
1,00%	(0,1)	(0,0)	(0,1)
0,50%	(0,0)	(0,0)	(0,0)

(en millions d'euros)	31/12/2021		
Variation du taux d'actualisation	Indemnités de fin de carrière et pensions	Primes anniversaires	Total
(1,00)%	0,1	0,0	0,1
(0,50)%	0,0	0,0	0,0
1,00%	(0,1)	(0,0)	(0,1)
0,50%	(0,0)	(0,0)	(0,0)

### 11.2.4. Flux prévisionnels

Les flux prévisionnels liés aux engagements envers le personnel sont présentés à fin décembre 2022 dans le tableau ci-après :

(en millions d'euros)

Années	Indemnités de fin de carrière	Primes anniversaires	Total
N+1	0,1	0,0	0,1
N+2	0,1	0,0	0,1
N+3	0,0	0,0	0,0
N+4	0,1	0,0	0,1
N+5	0,1	0,0	0,1
Au-delà	0,7	0,1	0,7
<b>TOTAL</b>	<b>1,0</b>	<b>0,1</b>	<b>1,1</b>
Actualisation	(0,2)	(0,0)	(0,3)
Engagements au 31/12/2022	0,8	0,1	0,9

### 11.2.5. Avantages liés aux fins de contrat de travail

En l'état actuel des décisions prises par la Direction, les avantages liés aux fins de contrat de travail qui concernent les salariés du Groupe Combiné (hors parties liées) ne donnent lieu à aucune provision.

(en millions d'euros)

	31/12/2022	31/12/2021
Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail	0,5	0,5
<b>TOTAL NON COMPTABILISÉ</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>

## 11.3. Effectifs

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2021, quelques collaborateurs d'Icade Management ont été transférés chez Icade Santé. Le Groupe Combiné n'avait pas d'effectif avant cette date.

	Effectif moyen					
	31/12/2022			31/12/2021		
	Cadres	Non cadres	Total salariés	Cadres	Non cadres	Total salariés
Groupe Icade Santé	38,0	6,3	44,3	8,4	1,3	9,7
<b>TOTAL DES EFFECTIFS</b>	<b>38,0</b>	<b>6,3</b>	<b>44,3</b>	<b>8,4</b>	<b>1,3</b>	<b>9,7</b>

Les effectifs inscrits du Groupe Combiné au 31 décembre 2022 s'élèvent à 45 personnes (39 personnes au 31 décembre 2021).

## Note 12 . Autres Informations

### 12.1. Parties liées

#### PRINCIPES COMPTABLES

Selon IAS 24 – *Information relative aux parties liées*, une partie liée est une personne ou une entité qui est liée au Groupe Combiné. Il peut notamment s'agir :

- ◆ D'une personne ou un membre de la famille proche de cette personne :
  - Qui contrôle, à un contrôle conjoint ou à une influence notable sur le Groupe Combiné ;
  - Qui est un des principaux dirigeants du Groupe Combiné ou d'une société mère de la Société.
- ◆ D'une entité :
  - Qui est membre d'un même Groupe que le Groupe Combiné ;
  - Qui est co-entreprise ou entreprise associée du Groupe Combiné ;
  - Qui est contrôlée ou détenue conjointement par l'un des dirigeants du Groupe Combiné ;
  - Qui fournit au Groupe Combiné les services de personnes agissant à titre de principaux dirigeants.

Une transaction avec une partie liée implique un transfert de ressources, de services ou d'obligations entre l'entité présentant ses états financiers et cette partie liée.

#### 12.1.1. Parties liées identifiées par le Groupe Combiné

Les parties liées identifiées par le Groupe Combiné sont :

- ◆ La société mère du Groupe Combiné, Icade SA, ainsi que ses filiales qui ne sont pas dans le périmètre de combinaison du Groupe Combiné ;
- ◆ Les filiales du Groupe Combiné ;
- ◆ Le directeur général d'Icade SA : Icade SA, personne morale Président du Groupe Combiné, est représenté par le directeur général d'Icade SA, personne physique.

#### 12.1.2. Transactions avec les parties liées

Les transactions ont été effectuées à des conditions normales de marché, c'est-à-dire comparables à celles qui seraient usuelles entre parties indépendantes.

#### Rémunération et autres avantages accordés aux principaux dirigeants

Le tableau ci-dessous présente la rémunération des principaux dirigeants du Groupe Combiné par catégorie pour les exercices 2022 et 2021 :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.) <sup>(a)</sup>	0,5	0,3
<b>AVANTAGES COMPTABILISÉS</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>
Indemnité de rupture de contrat de travail	0,5	0,5
<b>TOTAL NON COMPTABILISÉ</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1,0</b>	<b>0,8</b>

*(a) Les montants incluent les charges patronales.*

## Transactions avec la société mère Icade SA

### Contrats non financiers

Icade Santé dispose depuis le 1er octobre 2021 de son propre personnel. Ainsi le contrat de mandat de gestion immobilière ainsi que le contrat d'analyse, d'assistance et de conseil en matière de valorisation, d'investissement et d'arbitrage d'actifs conclus avec sa maison mère Icade SA ont été résiliés avec effet au 4 octobre 2021 et de nouveaux contrats ont été conclus :

- ◆ **Mandat « cadre » de gestion immobilière** : ce mandat comprend (i) la gestion locative, administrative, financière et comptable par Icade SA des immeubles de santé qu'Icade Santé et ses filiales détiennent en France et (ii), s'agissant des actifs d'Icade Santé (ou gérés par elle) et de ses filiales situées à l'étranger, l'interface avec les Property Manager externes en charge de la gestion locative. En contrepartie, Icade SA perçoit une rémunération correspondant à un pourcentage des loyers hors taxes facturés annuellement pour la location de ces actifs en France et à l'étranger.

Le mandat a été signé avec effet à compter du 04 octobre 2021 et une échéance au 31 décembre 2023.

- ◆ **Contrat d'assistance et de prestation de services** : ce contrat prévoit une assistance d'Icade Santé et de ses filiales par les fonctions supports d'Icade SA et notamment dans les domaines suivants :

- Les prestations informatiques courantes ;
- L'assistance comptable et financière ;
- L'assistance fiscale et administrative (y compris assurances mais hors assistance juridique) ;
- Les ressources humaines ;
- Le Portfolio management ;
- En contrepartie, la société Icade SA perçoit une rémunération égale aux coûts supportés par elle au titre de la réalisation de ces prestations, majorés de 5%.

Le contrat a été signé le 21 décembre 2021 avec effet à compter du 4 octobre 2021 et une échéance au 31 décembre 2023.

- ◆ **Contrat de licence de marque** par lequel Icade SA concède à Icade Santé et ses filiales, y compris à l'étranger, une licence d'utilisation non exclusive du logo et de la marque « Icade », pour les besoins de leur activité. En contrepartie, Icade SA perçoit une rémunération correspondant à un pourcentage des loyers hors taxes facturés annuellement pour la location des actifs immobiliers détenus par Icade Santé (ou gérés par elle) et ses filiales, en France et à l'étranger.

Le contrat a été signé le 21 décembre 2022 avec effet à compter du 4 octobre 2021 et une échéance au 31 décembre 2023.

- ◆ **Convention d'assistance et de prestation de services juridiques spécifiques**

Ce contrat prévoit une assistance d'Icade Santé et de ses filiales de droit français par les fonctions supports d'Icade SA dans les domaines suivants :

- Assistance en Corporate/Droit des Sociétés ;
- Assistance juridique en matière de financements ;
- Assistance juridique en matière de contentieux ;
- Assistance juridique en matière de cartes professionnelles Transaction et Gestion au titre de la Loi Hoguet du 2/01/1970.

En contrepartie, la société Icade SA perçoit une rémunération égale aux coûts supportés par elle au titre de la réalisation de ces prestations, majorés de 5%.

Le contrat a été signé le 13 avril 2022 avec une prise d'effet au 4 octobre 2021 et une échéance au 30 juin 2022, avec renouvellement par tacite reconduction par période de 3 mois.

- ◆ **Convention d'assistance et de prestation de services de conformité spécifiques**

Ce contrat prévoit une assistance d'Icade Santé et de ses filiales, par les fonctions supports d'Icade SA dans les domaines suivants :

- Actualisation du corpus documentaire conformité : charte éthique en français et en anglais, code de conduite anticorruption en français et en anglais, politiques, procédures, guides, cartographies des risques de non-conformité (...)
- Assistance en matière de LCB-FT et KYC/KYS et reporting (déclarations Tracfin, etc...)
- Assistance à la formation des collaborateurs en matière de conformité ;
- Assistance à la rédaction des clauses conformité dans certains contrats (mandats, conventions locatives, promesses et actes de vente / d'acquisition ...)
- Elaboration des points de contrôles et suivi des audits sur le périmètre conformité.

En contrepartie, la société Icade SA perçoit une rémunération égale aux coûts supportés par elle au titre de la réalisation de ces prestations, majorés de 5%.

Le contrat a été signé le 13 avril 2022 avec une prise d'effet au 4 octobre 2021 et une échéance au 30 juin 2022, avec renouvellement par tacite reconduction par période de 3 mois.

## Contrats financiers

### ◆ Conventions de prêt intragroupe long terme

Icade Santé a signé avec Icade SA les conventions de prêt intragroupe long-terme suivantes :

Date de signature (a)	Échéance	Remboursement	Taux	Montant au 31/12/2021	Augmentation	Remboursement anticipé	Remboursement	Montant au 31/12/2022
28/06/2018	28/06/2025	in fine	annuel fixe à 1,40%	50,0				50,0
01/10/2015	01/10/2022	in fine	annuel fixe à 2,54%	50,0			(50,0)	-
<b>Total</b>				<b>100,0</b>	-	-	<b>(50,0)</b>	<b>50,0</b>

(a) La convention prend effet à compter de la mise à disposition des fonds.

Date de signature (a)	Échéance	Remboursement	Taux	Montant au 31/12/2020	Augmentation	Remboursement anticipé	Remboursement	Montant au 31/12/2021
28/06/2018	28/06/2025	in fine	annuel fixe à 1,40%	50,0	-	-	-	50,0
01/10/2015	01/10/2022	in fine	annuel fixe à 2,54%	50,0	-	-	-	50,0
28/11/2014	01/10/2021	amortissable	annuel fixe à 2,29%	50,0	-	-	(50,0)	-
<b>Total</b>				<b>150,0</b>	-	-	<b>(50,0)</b>	<b>100,0</b>

(a) La convention prend effet à compter de la mise à disposition des fonds.

Date de signature (a)	Échéance	Remboursement	Taux	Montant au 31/12/2019	Augmentation	Remboursement anticipé (b)	Remboursement	Montant au 31/12/2020
28/06/2018	28/06/2025	in fine	annuel fixe à 1,40%	50,0	-	-	-	50,0
15/10/2015	15/10/2025	in fine	annuel fixe à 3,11%	110,0	-	(110,0)	-	-
01/10/2015	01/10/2022	in fine	annuel fixe à 2,54%	200,0	-	(150,0)	-	50,0
01/10/2015	01/10/2025	in fine	annuel fixe à 3,11%	100,0	-	(100,0)	-	-
01/10/2015	01/10/2020	in fine	Euribor 3 mois à J-2 ouvert majoré de 146 points de base	37,4	-	-	(37,4)	-
28/11/2014	01/10/2021	amortissable	annuel fixe à 2,29%	60,0	-	-	(10,0)	50,0
<b>Total</b>				<b>557,4</b>	-	<b>(360,0)</b>	<b>(47,4)</b>	<b>150,0</b>

(a) La convention prend effet à compter de la mise à disposition des fonds.

(b) Les remboursements anticipés ont donné lieu au versement de pénalités cf note 7.2. Résultat Financier.

### ◆ Conventions d'avance de trésorerie

- Icade Santé SA a signé avec Icade SA les conventions d'avances de trésorerie suivantes :

- Le 1er avril 2018, une convention d'un montant maximal de 200,0 millions d'euros se substituant intégralement à la précédente convention d'avance de trésorerie de 200,0 millions pour une période allant jusqu'au 31 mars 2020.  
L'avance porte intérêt au taux Euribor 3 mois moyen du mois M-1 majoré d'une marge de 90 points de base ;
- Le 30 septembre 2019, un premier avenant à la convention du 1<sup>er</sup> avril 2018 portant la durée à 39 mois, décalant ainsi l'échéance finale au 30 juin 2021 ;
- Le 30 juin 2020, un second avenant à la convention du 1<sup>er</sup> avril 2018 portant l'échéance finale au 30 juin 2025 et le taux d'intérêt au taux Euribor 3 mois moyen du mois M-1 majoré d'une marge de 157 points de base.

En 2022, Icade Santé SA a résilié par anticipation cette convention.

- IHE a signé avec Icade SA les conventions d'avances de trésorerie suivantes :

Date de signature (a)	Échéance	Taux	Montant au 31/12/2021	Augmentation	Remboursement anticipé (b)	Remboursement	Montant au 31/12/2022
01/02/2019	31/03/2023	EUR3M + 2,64%	26,0		(26,0)		-
10/12/2019	31/12/2023	EUR3M + 1,55%	93,2		(93,2)		-
22/09/2020	22/09/2022	EUR3M + 2,04%	51,9			(51,9)	-
10/11/2020	31/12/2022	EUR3M + 3,00%	24,2		(24,2)		-
15/12/2020	31/12/2023	EUR3M + 3,00%	19,7		(19,7)		-
27/04/2021	30/06/2023	EUR3M + 2,64%	11,3		(11,3)		-
08/07/2021	30/06/2023	EUR3M + 2,07%	15,5		(15,5)		-
21/07/2021	30/06/2023	EUR3M + 2,15%	6,7		(6,7)		-
01/10/2021	31/12/2023	EUR3M + 2,51%	14,9		(14,9)		-
10/11/2021	31/12/2023	EUR3M + 2,51%	5,3		(5,3)		-
10/11/2021	31/12/2023	EUR3M + 2,51%	26,0		(26,0)		-
10/11/2021	31/12/2023	EUR3M + 1,44%	1,4		(1,4)		-
16/12/2021	31/12/2023	EUR3M + 1,44%	7,0		(7,0)		-
16/12/2021	31/12/2023	EUR3M + 1,82%	44,0		(44,0)		-
17/11/2022	31/12/2023	Fixe 2,53%		153,5			153,5
17/11/2022	31/12/2023	Fixe 4,21%		128,5			128,5
17/11/2022	31/12/2023	Fixe 3,12 %		44,0			44,0
<b>Total</b>			<b>347,1</b>	<b>326,0</b>	<b>(295,2)</b>	<b>(51,9)</b>	<b>326,0</b>

(a) La convention prend effet à compter de la mise à disposition des fonds.

(b) Les remboursements anticipés peuvent donner lieu au versement de pénalités cf note 6.1.4. Résultat Financier.

Date de signature (a)	Échéance	Taux	Montant au 31/12/2020	Augmentation	Remboursement anticipé (b)	Remboursement	Montant au 31/12/2021
01/02/2019	31/03/2023	EUR3M + 2,64%	14,2	11,8	-	-	26,0
10/12/2019	31/12/2023	EUR3M + 1,55%	101,5	-	(8,3)	-	93,2
22/09/2020	22/09/2022	EUR3M + 2,04%	20,5	40,5	(9,1)	-	51,9
10/11/2020	31/12/2022	EUR3M + 3,00%	23,6	0,6	-	-	24,2
15/12/2020	31/12/2023	EUR3M + 3,00%	24,4	9,2	(13,9)	-	19,7
27/04/2021	30/06/2023	EUR3M + 2,64%	-	28,6	(17,3)	-	11,3
08/07/2021	30/06/2023	EUR3M + 2,07%	-	15,5	-	-	15,5
21/07/2021	30/06/2023	EUR3M + 2,15%	-	6,7	-	-	6,7
01/10/2021	31/12/2023	EUR3M + 2,51%	-	36,6	(21,7)	-	14,9
10/11/2021	31/12/2023	EUR3M + 2,51%	-	12,3	(7,0)	-	5,3
10/11/2021	31/12/2023	EUR3M + 2,51%	-	26,0	-	-	26,0
10/11/2021	31/12/2023	EUR3M + 1,44%	-	1,4	-	-	1,4
16/12/2021	31/12/2023	EUR3M + 1,44%	-	7,0	-	-	7,0
16/12/2021	31/12/2023	EUR3M + 1,82%	-	44,0	-	-	44,0
<b>Total</b>			<b>184,2</b>	<b>240,2</b>	<b>(77,3)</b>	<b>-</b>	<b>347,1</b>

(a) La convention prend effet à compter de la mise à disposition des fonds.

(b) Les remboursements anticipés ont donné lieu au versement de pénalités cf note 6.1.4. Résultat Financier.

Date de signature (a)	Échéance	Taux	Montant au 31/12/2019	Augmentation	Remboursement anticipé (b)	Remboursement	Montant au 31/12/2020
01/02/2019	31/01/2021	EUR3M + 2,50%	6,3	19,2		11,3	14,2
10/12/2019	10/12/2021	EUR3M + 1,55%	96,0	5,5		-	101,5
22/09/2020	22/09/2022	EUR3M + 2,04%		20,5		-	20,5
10/11/2020	31/12/2022	EUR3M + 3,00%		23,6		-	23,6
15/12/2020	31/12/2023	EUR3M + 3,00%		24,4		-	24,4
<b>Total</b>			<b>102,3</b>	<b>93,2</b>		<b>11,3</b>	<b>184,2</b>

(a) La convention prend effet à compter de la mise à disposition des fonds.

(b) Les remboursements anticipés ont donné lieu au versement de pénalités cf note 6.1.4. Résultat Financier.

### Transactions avec la SASU Icade Promotion et ses filiales

La société SASU Icade Promotion est détenue à 100% par Icade SA.

Dans le cadre des opérations de développement de ses ensembles immobiliers, Icade Santé SA conclut des contrats de délégation de maîtrise d'ouvrage (MOD), des contrats de promotion immobilière (CPI) et des contrats de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) avec Icade Promotion ou ses filiales. Les principales caractéristiques de ces contrats sont détaillées ci-dessous.

#### ◆ Contrats de délégation de maîtrise d'ouvrage (MOD)

Les contrats de MOD ont pour objet de transférer la maîtrise d'ouvrage des projets immobiliers à Icade Promotion afin que cette société réalise la préparation et la gestion des contrats de maîtrise d'œuvre, du contrôleur technique et du coordonnateur sécurité protection et santé, et également qu'elle assure les missions techniques, administratives et juridiques, ainsi que comptables et financières liées au contrat.

#### ◆ Contrat de promotion immobilière (CPI)

Les contrats de CPI confiés à Icade Promotion ou à ses filiales leur permettent d'agir comme maître d'ouvrage et/ou comme promoteur pour la réalisation de travaux de construction. En contrepartie, Icade Promotion ou ses filiales perçoivent une rémunération forfaitaire prévue au contrat.

#### ◆ Ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA)

Un contrat de VEFA a pour objet de confier la construction d'un ensemble immobilier à un promoteur. Ce dernier garantit l'achèvement de la construction à l'acquéreur. La propriété des ouvrages est transférée à l'acquéreur au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le promoteur demeure le maître d'ouvrage jusqu'à la livraison de l'ensemble immobilier. En contrepartie, le promoteur perçoit une rémunération fixée au contrat et cadencée en fonction de l'avancement des travaux.

### Transactions avec les filiales du Groupe Combiné

Les transactions entre les filiales du Groupe Combiné ont été éliminées dans les comptes combinés et ne sont pas détaillées dans cette note.

### Rémunération et autres avantages accordés aux membres des organes d'administration et de direction de la société

Les membres des organes d'administration et de direction ne sont pas rémunérés par la société au titre de leur mandat.

### 12.1.3. Impact sur les états financiers combinés

Les montants des transactions avec les parties liées dans les comptes de résultat combinés des exercices présentés sont les suivants :

(en millions d'euros)	2022	2021	2020
Achats consommés	-	-	(0,0)
Services extérieurs	(15,2)	(14,8)	(15,5)
<b>Excédent brut opérationnel</b>	<b>(15,2)</b>	<b>(14,8)</b>	<b>(15,6)</b>
Coûts d'acquisition des titres de participation consolidés	-	-	(0,5)
Autres coûts et frais attachés aux cessions d'immeubles de placement	-	(0,0)	(0,0)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(15,2)</b>	<b>(14,9)</b>	<b>(16,1)</b>
Charges d'intérêts sur dettes envers Icade SA	(8,6)	(2,9)	(9,6)
Indemnités de remboursement anticipé de dettes financières envers Icade SA	(0,4)	-	(24,9)
Commission de non utilisation	(1,7)	(1,9)	(1,0)
<b>Résultat financier</b>	<b>(10,6)</b>	<b>(9,7)</b>	<b>(37,7)</b>

La trésorerie et les dettes inscrites dans l'état de la situation financière combinée et relatives à des transactions avec les parties liées sont les suivantes :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Créances diverses (a)	3,3	0,7	4,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie (b)	345,5	65,9	459,0
<b>TOTA ACTIF</b>	<b>348,8</b>	<b>66,7</b>	<b>463,5</b>
Dettes envers Icade SA (y compris intérêts courus non échus)	377,5	449,1	335,8
Dettes fournisseurs	0,8	3,9	1,0
Dettes diverses (c)	11,3	105,6	3,9
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>389,5</b>	<b>558,6</b>	<b>340,7</b>

(a) Les créances diverses sont principalement composées de comptes fournisseurs d'immobilisation débiteurs.

(b) La trésorerie et équivalents de trésorerie est composé du compte-courant cash pooling envers Icade SA.

(c) Les dettes diverses sont composées des souscriptions reçues par IHE en vue de son augmentation de capital, en attente de la publication des valeurs liquidatives à fin 2021 et des dettes sur acquisition d'immeubles de placement.

Les engagements hors bilan avec les parties liées sont les suivants :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Engagements résiduels sur marchés de travaux, contrats de promotion immobilière et ventes en l'état futur d'achèvement	12,4	23,1	32,5
<b>Engagements données</b>	<b>12,4</b>	<b>23,1</b>	<b>32,5</b>
Lignes de crédit non utilisées		428,5	290,0
Avals et cautions reçus en garantie de financement	15,8	18,4	21,0
Contrats de promotion immobilière et ventes en l'état futur d'achèvement - Immeubles en construction et restructuration	12,4	23,1	32,2
<b>Engagements reçus</b>	<b>28,3</b>	<b>470,1</b>	<b>343,2</b>

## 12.2. Engagements hors bilan

### PRINCIPES COMPTABLES

Les engagements hors bilan donnés et reçus par le Groupe Combiné correspondent à des obligations contractuelles non encore réalisées et subordonnées à la réalisation de conditions ou d'opérations ultérieures à l'exercice en cours.

Le Groupe Combiné a trois types d'engagement : les engagements liés au périmètre de combinaison, les engagements liés aux opérations de financement (hypothèques, promesses d'affectation hypothécaires et cessions de créances) et les engagements liés aux opérations d'exploitation (cautions reçues en garantie de loyer).

Par ailleurs, les engagements hors bilan reçus du Groupe Combiné comprennent également les loyers futurs à recevoir pour les contrats de location simple dans lesquels le Groupe Combiné agit en tant que bailleur, ainsi que les paiements minimaux à recevoir par le Groupe Combiné dans le cadre des contrats de crédit-bail dans lesquels il agit en tant que bailleur.

### 12.2.1. Engagements hors bilan

#### Engagements donnés

Les engagements hors bilan donnés par le Groupe Combiné aux 31 décembre 2022, 2021 et 2020 se décomposent comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
<b>ENGAGEMENTS LIES AU FINANCEMENT</b>	<b>260,8</b>	<b>292,2</b>	<b>352,0</b>
Hypothèques	72,2	77,2	164,3
Privilèges de prêteurs de deniers	-	-	0,8
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances	188,6	215,0	186,8
<b>ENGAGEMENTS LIES AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>	<b>248,2</b>	<b>363,1</b>	<b>308,3</b>
<b>Engagements liés au développement et aux arbitrages</b>			
Engagements résiduels sur marchés de travaux, contrats de promotion immobilière et ventes en l'état futur d'achèvement	164,6	105,6	81,9
Autres engagements liés aux développements et arbitrages	-	-	1,8
Promesses d'achat d'immeubles de placement	77,4	249,6	209,6
Garanties première demande données	3,9	3,2	-
<b>Autres engagements liés aux développements et arbitrages</b>			
Autres engagements donnés	2,4	4,7	15,1

#### Engagements reçus

Les engagements hors bilan reçus par le Groupe Combiné aux 31 décembre 2022, 2021 et 2020 se décomposent comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
<b>ENGAGEMENTS LIES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION</b>	<b>0,6</b>	<b>8,0</b>	<b>28,2</b>
Garanties de passif	0,6	8,0	28,2
<b>ENGAGEMENTS LIES AU FINANCEMENT</b>	<b>477,7</b>	<b>225,0</b>	<b>242,5</b>
Lignes de crédit non utilisées	461,9	206,5	221,4
Avals et cautions reçus	15,8	18,4	21,0
<b>ENGAGEMENTS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES</b>	<b>2 506,1</b>	<b>3 006,3</b>	<b>2 810,3</b>
<b>Engagements liés au développement et aux arbitrages</b>			
Promesses de vente d'immeubles de placement	77,4	249,6	209,6
Cautions en garantie des loyers	2 414,7	2 733,7	2 533,5
Bail en l'état futur d'achèvement	13,9	22,2	66,4
<b>Autres engagements reçus et liés à l'activité :</b>			
Autres engagements reçus	-	0,8	0,8

## 12.2.2. Informations relatives aux contrats de location

La ventilation des loyers minimaux futurs à recevoir par le Groupe Combiné dans le cadre des contrats de location simple est la suivante :

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
A moins d'un an	364,7	342,4	295,5
De un à cinq ans	1 331,3	1 269,8	1 113,8
Au-delà de cinq ans	1 253,5	1 223,6	973,1
<b>LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE</b>	<b>2 949,4</b>	<b>2 835,8</b>	<b>2 382,4</b>

## 12.3. Événements postérieurs à la clôture

Néant

## 12.4. Périmètre

Le tableau ci-dessous présente la liste des sociétés comprises dans le périmètre de combinaison 31 décembre 2022, 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020. Toutes les sociétés du périmètre sont consolidées dans les comptes combinés selon la méthode de l'intégration globale.

	Forme Juridique	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
		%Intérêt	%Intérêt	%Intérêt
<b>Santé France</b>				
ICADE Santé	SAS	Société mère	Société mère	Société mère
SCI TONNAY INVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
SCI PONT DU CHÂTEAU INVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
SNC SEOLANES INVEST	SNC	100,00%	100,00%	100,00%
SCI SAINT AUGUSTINVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
SCI CHAZAL INVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
SCI DIJON INVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
SCI COURCHELETTES INVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
SCI ORLÉANS INVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
SCI MARSEILLE LE ROVE INVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
SCI GRAND BATAILLER INVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
SCI SAINT CIERS INVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
SCI SAINT SAVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
SCI BONNET INVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
SCI GOULAIN INVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE	SPPICAV	98,00%	98,00%	98,00%
SCI HAUTERIVE	SCI		Fusion	100,00%
SCI DES 2 ET 4 DE LA RUE DES VIVIERS	SCI		Acquisition puis fusion	
SCI DENTELLIÈRE	SCI		Acquisition puis fusion	
SAS ROLLIN LECLERC	SAS		Acquisition puis fusion	
<b>Santé Allemagne</b>				
SAS IHE GESUNDHEIT	SAS	88,10%	88,10%	98,00%
SAS IHE RADENSLEBEN	SAS	88,10%	88,10%	92,12%
SAS IHE NEURUPPIN	SAS	88,10%	88,10%	92,12%
SAS IHE TREUENBRIETZEN	SAS	88,10%	88,10%	92,12%
SAS IHE ERKNER	SAS	88,10%	88,10%	92,12%
SAS IHE KYRITZ	SAS	88,10%	88,10%	92,12%
SAS IHE HENNIGSDORF	SAS	88,10%	88,10%	92,12%

	Forme Juridique	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
		%Intérêt	%Intérêt	%Intérêt
SAS IHE COTTBUS	SAS	88,10%	88,10%	92,12%
SAS IHE BELZIG	SAS	88,10%	88,10%	92,12%
SAS IHE FRIEDLAND	SAS	88,10%	88,10%	92,12%
SAS IHE KLAUSA	SAS	88,10%	88,10%	92,12%
SAS IHE AUENWALD	SAS	88,10%	88,10%	92,12%
SAS IHE KLT GRUNDBESITZ	SAS	88,10%	88,10%	92,12%
SAS IHE ARN GRUNDBESITZ	SAS	88,10%	88,10%	92,12%
SAS IHE BRN GRUNDBESITZ	SAS	88,10%	88,10%	92,12%
SAS IHE FLORA MARZINA	SAS	88,10%	88,10%	92,12%
SAS IHE KOPPENBERGS HOF	SAS	88,10%	88,10%	92,12%
SAS IHE LICHTENBERG	SAS	88,10%	88,10%	92,12%
SAS IHE TGH GRUNDBESITZ	SAS	88,10%	88,10%	92,12%
SAS IHE PROMENT BESITZGESELLSCHAFT	SAS	88,10%	88,10%	92,12%
SAS IHE BREMERHAVEN	SAS	88,10%	88,10%	92,12%
SAS ORESC 7	SAS	49,98%	49,98%	49,98%
SAS ORESC 8	SAS	88,10%	88,10%	88,10%
SAS ORESC 12	SAS	49,98%	49,98%	49,98%
SAS ISIHE 1	SAS	100,00%	100,00%	
<b>Santé Italie</b>				
SALUTE ITALIA - FUND	REIF	98,00%	98,00%	98,00%
IHE GESTIONE ITALIANA	SRL	100,00%	100,00%	
<b>Santé Espagne</b>				
SAS IHE Salud Ibérica	SAS	Fusion	98,00%	98,00%
IHE SPAIN 1	SLU	100,00%	98,00%	
IHE SALUD MANAGEMENT	SL	100,00%	100,00%	
IHE SPAIN 2	SLU	100,00%		
<b>Santé Portugal</b>				
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO SAUDEINVESTE	-	99,02%	99,02%	